

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	2011/0728.01
מספר סידורי	1

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יושאי יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

ניקובה רינה 1, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30598	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
3602ב	תחילת תוקף	07/10/1994			
7810	תחילת תוקף	03/01/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 28/05/2000 בת.ב. 2000/222.00 עבור "הקמת בנין חדש למגורים+מסחר" בהיתר זה אושר 1529.6 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 600 מ"ר למסחר ו- 815 מ"ר למניין שטח שירות ו- 134.4 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 03/07/2002 בת.ב. 2000/222.01 עבור "שינויים בקומת המסחר ושנויים בקומת הגג ושימוש חורג ממסחר למרפאה".

- הופק בתאריך 03/11/2014 בת.ב. 2011/728.00 עבור "סגירת מרפסת, שימוש במרפסת שרות כשטח עיקרי" בהיתר זה אושר 15.12 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 26/09/2016 בת.ב. 2015/459.00 עבור "תוספת קומה המכילה 6 יח"ד" בהיתר זה אושר 443.7 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 152.45 מ"ר למניין שטח שירות.

- הופק בתאריך 24/10/2018 בת.ב. 2015/459.01 עבור "תוספת מרפסת בעומק 1.5 מ"ר בהיתר זה אושר 24 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות ו- 3 כניסות מעל קומת מסחר ברחוב ניקובה רינה 1 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30598 חלקה : 26.

מצב מוצע :

קומה ד' מפלס +15.60 :

בניין צדדי מזרחי :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז.

בניין מרכזי :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 31.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 8 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלו 8 התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בפוף לשינויים ובתנאים : המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.
20/10/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7810 תחילת תוקף : 03/01/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 7810 תחילת תוקף 03/01/2003, אזור מגורים 2 מיוחד. * 3602'ב' תחילת תוקף 07/10/1994, אזור מגורים 2 מיוחד. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב לעניינים : מס' קומות וגובה הבנייה. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +15.60 : בניין צדדי מזרחי : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה, תואמת נספח במדויק - כמותר. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, תואמת נספח במדויק - כמותר. בניין מרכזי : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, תואמת נספח במדויק - כמותר. מוצע בבקשה ושונה מנספח : בניין צדדי מזרחי : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בודדת בחזית בניגוד למדיניות מהנדס העיר – לא ניתן לאשר. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בודדת בחזית בניגוד למדיניות מהנדס העיר – לא ניתן לאשר. בניין מרכזי : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בודדת בחזית בניגוד למדיניות מהנדס העיר – לא ניתן לאשר. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע.		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08/11/2023, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. עורך הבקשה אינו מסמן כלל את קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע במדויק. מבדיקת תיק המידע נמצא כי המרפסות המוצעות בחזית מזרחית ומערבית הינם מעבר לקו בניין - (ראה סעיף מרפסות זיז). שטח בניה : בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטחי מרפסות. מרפסות זיז : מרפסות תואמות תב"ע : קומה ד' מפלס +15.60 : בניין צדדי מזרחי : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 7.98 מ"ר, מרפסת זו תואמת נספח במדויק - כמותר. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 7.91 מ"ר, מרפסת זו תואמת נספח במדויק - כמותר. בניין מרכזי : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 7.98 מ"ר, מרפסת זו תואמת נספח במדויק - כמותר. להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד. מרפסות לא תואמות תב"ע :		
---	--	--

מותר לפי תקנות : ניתן לתכנן מרפסות זיו בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה. מוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +15.60 : בניין צדדי מזרחי : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיו לא מקורה באורך 2.65 מ' ובעומק 1.5 מ' ובשטח של 3.94 מ"ר. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיו לא מקורה באורך 2.65 מ' ועומק 1.5 מ' ובשטח של 3.96 מ"ר. בניין מרכזי : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיו לא מקורה באורך 2.65 מ' ועומק 1.5 מ' ובשטח של 3.93 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות בחזית המזרחית והמערבית החורגות מקו הבניין הינם בודדות בניגוד למדיניות מהנדס העיר ולא ניתן לאשר אותם -על עורך הבקשה להסיר מרפסות אלו מהבקשה לאלתר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית :		
--	--	--

בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות בחזית המזרחית והמערבית אינם עומדת בהנחיות ויש להסירם מהבקשה, בנוסף עורך הבקשה אינו מראה את כלל הבינויים הקיימים בבניין ע"ג ההרמוניקה דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה: - לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים בין שבהיתר ובין שלא בהיתר ע"ג ההרמוניקה, ככל ואין לבינויים אלה היתר בניה יש לסמנם בצחוב להריסה עם הערה לא בהיתר זה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 8 התנגדויות. * "כל דיירי הבניין שהם בעלי זכויות לא קיבלנו מידע אודות הבקשה לתוספות של מרפסות זו. שתי דיירים מתוך שישה קיבלו מכתב מעיריית ירושלים על כוונת הקבלן לבנות ללא שום פרטים וזמן סביר ללמוד את הבקשה ולדון בה, על כן נבקש אורכה עד שנקבל את כלל פרטי הבקשה". - עפ"י בדיקת המערכת נמצא כי בוצע פרסום תקין, יצוין כי תום התנגדויות התאריך בזמן מה בגלל סיבה זו למתנגדים. * "לדירה מס' 3 בקומה 2 ישנה מרפסת סוכה, בניית המרפסת בקומה 4 הופכת אותה למרפסת מקורה שמוריד מערך הדירה. בבניין ישנה מעלית קטנה שלא מיועדת להרמת דברים כבדים בבניית תופסת קומה חדשה לפני כ6 שנים המעלית הושבתה ל6 חודשים כתוצאה משימוש לא נכון ע"י הפועלים". - לא מובן על איזה חזית מדבר המתנגד, המרפסות בחזית הצפונית תואמות תבע, בחזית המזרחית והמערבית אינם מאושרות. * "הקמת המרפסת המתוכננת עלולה לגרום לפגיעה ממשית באיכות חיי ובזכויות הקנייניות שלי פגיעה בפרטיותי ובאור השמש והאוויר לדירתי, שינוי חזית הבניין ללא הסכמת כל הדיירים, פגיעה אפשרית בבטיחות ובשלמות המבנה". - לא מובן על איזה חזית מדבר המתנגד, המרפסות בחזית הצפונית תואמות תבע, בחזית המזרחית והמערבית אינם מאושרות. * "הבניה תהיה מעל המרפסת שלנו, יכולה לחסום לנו את השמש, מטרד של זריקת זבל לחצר שלנו כי זה יהיה בדיוק מעלי". - לא מובן על איזה חזית מדבר המתנגד, המרפסות בחזית הצפונית תואמות תבע, בחזית המזרחית והמערבית אינם		
--	--	--

מאושרות. * "במהלך בניית הקומה הנוספת עקב רשלנות של הקבלן והפועלים נפגע המעלית, גרם לדיירים המבוגרים להיות עצורים בדירתם הקבלן נצטרך להחליף תא המעלית. - טענה אינה תכנונית. * לפני מספר שנים הקבלן הגיש בקשה לתוספת מרפסות אלו וכבר אז דיירי הבניין התנגדו בתוקף ובשל כך בקשתו סורבה ע"י העירייה, התחייב הקבלן בפני כל דיירי המבנים כי לאחר סיום הפרויקט לא יחול שינוי נוסף בחזית ובקווי המתאר של הבניין וכעת הקבלן מגיש שוב בקשה להיתר." - לא מובן על איזה חזית מדבר המתנגד, המרפסות בחזית הצפונית תואמות תבע, בחזית המזרחית והמערבית אינם מאושרות. המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: זניה לייבוביץ / תאריך: 18:39 30/08/2025 / מספר בקשה: 3454395
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	לייבוביץ
שם פרטי:	זניה
דואר אלקטרוני:	jenya.leibo@gmail.com
תעודת זהות:	016748519
מספר תיק רישוי:	2011/0728.01

סטטוס טיפול	
13:17 31/08/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
18:39 30/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0728.01
מספר תיק רישוי:	
הודעות:	
שם פרטי:	זניה
שם משפחה:	לייבוביץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	016748519

קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	5859704
קידומת טלפון:	02
דוא"ל:	jenya.leibo@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד:	בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:	כ-2 מטרים

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:	המתנגד
----------------	--------

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:	ירושלים
תא דואר:	
מיקוד:	
כתובת מלאה:	יוסף נדבה 30/5 ירושלים
שכונה:	פסגת זאב
רחוב:	יוסף נדבה
מס' בית:	30
כניסה:	
מס' דירה:	5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
שלום רב

שמי זניה לייבוביץ, הנני מתגוררת בבניין בכתובת יוסף נדבה 30 דירה 5.

ברצוני להגיש התנגדות רשמית להיתר הבניה המוצע לבניית מרפסת (תיק 20110728.01).

1. לפני שנים, כאשר אושרה התוכנית לבניית קומה נוספת בבניין צורף תשריט גבולות הבניה המותרת, כעת שמבקשים להוסיף לאותה קומה גם בניית מרפסת- היתר הבניה בבקשה הנוכחית חורג מקו החזית שאושר (מצוין בתשריט "קו בנין מירבי לתוספת קומה"), גם מכיוון חזית הבנין לרחוב וגם מכיוון דרום מזרח (מצ"ב קובץ תשריט)

2. המרפסת החדשה תגרום באופן משמעותי לפגיעה בפרטיותי, על פי התוכנית של היתר הבניה המרפסת הקדמית תהיה צמודה מאוד למרפסת שלי וללא קיר הפרדה כך שדה פקטו תשקיף ממרחק של 2 מטרים על שטח המרפסת שלי דבר הגורם באופן ישיר לפגיעה חמורה בפרטיות וביכולתי להנות ולהשתמש באופן סביר בשטח המרפסת שלי.(מצב תמונה להמחשת הקירבה החריגה בין המרפסת הנוכחית למוצעת)

3. המרפסת צפויה לגרום להצללה משמעותית ולהקטנת כניסת אור לשטחי.

4. בשל הקירבה החריגה של המרפסת המוצעת לשטחי, השימוש במרפסת המוצעת עלול ליצור מטרדי רעש ולכלוך.

5. אבקש להוסיף כי כל תהליך ההיתר מעלה תהיות לא ברורות:

- לא כל הדירות בבניין קיבלו הודעה בדואר רשום על בקשת ההיתר
- לא נתלתה שום הודעה בשטח הבניין או מחוצה לו על בקשת ההיתר
- אלו שכן קיבלו הודעה – ההודעה הגיעה באיחור רב בדואר רשום, דבר שלא נתן הזדמנות

יחידה של מבקשת ההיתר למכור בזהירות עסקי. מבקשת זו מציגה את המצב של העסק ואת המצב הכלכלי של המבקש. (1) למרות שחלק מבקשת ההיתר נוגעת ישירות לבניין שלנו (יוסף נדבה 30). לתומי אני מבינה מההודעה כי הבניה המוצעת בכלל מתוכננת רק בבניין הסמוך אלינו ולא בבניין שלנו אך למזלנו מאחר וביקשנו מהעיריה את התוכנית המפורטת התגלה כי התוכנית גם מכילה בקשות לבנייה בבניין שלנו. רק עובדה זו לבדה אמורה לבטל את בקשת ההיתר מאחר והיא מטעה ומציינת כתובת לא נכונה!

לאור כל האמור לעיל, אני מבקש מהוועדה לדחות את בקשת ההיתר ולהימנע מאישור התכנית במתכונתה הנוכחית, וזאת מתוך שמירה על זכויות הקנייניות, איכות חיי והקפדה על תוכניות הבניה המאושרות הקיימות

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: גניה ליבוביץ / תאריך: 10:22 06/08/2025 / מספר בקשה: 3405899
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	ליבוביץ
שם פרטי:	גניה
דואר אלקטרוני:	jenya.leibo@gmail.com
תעודת זהות:	16748519
מספר תיק רישוי:	2011/0728.01

סטטוס טיפול
10:22 06/08/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0728.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	גניה
שם משפחה:	ליבוביץ
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	16748519
טלפון נייד:	5662782
קידומת טלפון נייד:	054
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קומה 3 הדירה מתחת לבקשת התוספת קומה 4

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

יוסף נדבה 30/5

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

יוסף נדבה

מס' בית:

30

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

כל דיירי הבנין שהם בעלי זכויות מכוח קנייה לא קיבלנו מידע אודות הבקשה לתוספות של
מרפסות זיז ומרפסות חליות
אנו מבקשים לא לאשר את הבקשה לפני שכל דיירי הבנין יקבלו פירוט אודות גודל המרפסות
וצורת בנייתם וזמני בנייה
שתי דיירים מתוך שישה קיבלו מכתב מעיריית ירושלים בתאריך 4.8 על כוונת הקבלן לבנות
ללא שום פרטים וזמן סביר ללמוד את הבקשה ולדון בה על כן נבקש אורכה עד שנקבל את
כלל פרטי הבקשה

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ארקדי סיגל / תאריך: 17:30 12/08/2025 / מספר בקשה: 3418871
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	סיגל
שם פרטי:	ארקדי
דואר אלקטרוני:	sigalarkady@gmail.com
תעודת זהות:	310880158
מספר תיק רישוי:	2011/0728.01

סטטוס טיפול	
17:30 12/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0728.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ארקדי
שם משפחה:	סיגל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	310880158
טלפון נייד:	6256502
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	6764015

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

קומה 3, מתחת לדירה בקומה 4, שבה מבוקשת הבנייה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9778604

מיקוד:

כתובת מלאה:

ארקדי סיגל רח' ניקובה רינה 1/5 ירושלים 9778604

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

רינה ניקובה

מס' בית:

1

כניסה:

א

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בתאריך 03.08.2025 נתקבלה הודעה בכתב ממחלקת רישוי בנייה של עיריית ירושלים. מסיבה לא ברורה המכתבים האלו קיבלו רק שני דיירים מתוך 8 דיירים בכיסה, דירות 5 ו-6, למראת שהעניין קשור לכל הדיירים. למשל, לדירה מס' 3 בקומה 2 ישנה מרפסת סוכה. בניית המרפסת בקומה 4 הופחת אותה למרפסת מקורה, שמוריד מערך הדירה. למשל. בבניין ישנה מעלית קטנה, שלא מיועדת להרמת דברים כבדים. בבניית חוספת קומה לפני כ-6 שנים, המעלית הושבתה ל-6 חודשים כתוצאה משימוש לא נכון ע"י הפועלים. לכן, אבקש לא להביא את הנושא להיתר בניית המרפסות לזעזוע, עד שלכל דיירי הבניין תהיה זכות להביא את דעתם בנושא. בברכה, ארקדי סיגל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אור אלגרבל / תאריך: 13:00 19/08/2025 / מספר בקשה: 3430734
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	אלגרבל
שם פרטי:	אור
דואר אלקטרוני:	Aviacohen2503@gmail.com
תעודת זהות:	205951494
מספר תיק רישוי:	2011/0728.01

סטטוס טיפול	
08:10 25/08/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
13:00 19/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0728.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אור
שם משפחה:	אלגרבל
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	205951494

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

קומה מתחת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

יוסף נדבה

מס' בית:

30

כניסה:

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב,

שמי אור אלגרבל, בעלים של דירה מס' 6 ברחוב יוסף נדבה 30, ירושלים.
ברצוני להגיש בזאת תלונה רשמית והתנגדות לבקשה להיתר בניית מרפסת בבנין בו אני
מתגורר, תיק מס' 20110728.01.

לצערי, לא קיבלתי כל עדכון או הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר, וזאת בניגוד לחובתה
של הוועדה להודיע לשכנים העלולים להיפגע מהבנייה. גיליתי על קיומה של הבקשה רק
לאחר שתיק ההיתר נחסם להגשת ערעור, מצב שפוגע בזכויותי הבסיסיות כבעל דירה
בבנין.

הקמת המרפסת המתוכננת עלולה לגרום לפגיעה ממשית באיכות חיי ובזכויות הקנייניות
שלי, לרבות:

- פגיעה בפרטיותי ובאור השמש והאוויר לדירתי.
- שינוי חזית הבנין ללא הסכמת כל הדיירים.
- פגיעה אפשרית בבריאות ובשלמות המבנה.

קיבלנו התראה או הודעה על ההיתר וכן, לא נתלו שלטים על כוונה להניחה באף בניין.

אני מבקש לעצור את הליך האישור לאלתר, לאפשר לי ולעוד דיירים בבניין להגיש התנגדות כדין.

בברכה,
אור אלגרבל

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: תמר זרובבלי / תאריך: 15:22 28/08/2025 / מספר בקשה: 3451777
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	זרובבלי
שם פרטי:	תמר
דואר אלקטרוני:	michali1000@gmail.com
תעודת זהות:	11961323
מספר תיק רישוי:	2011/0728.01

סטטוס טיפול	
15:22 28/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆
15:21 28/08/2025 נשמר כטיוטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0728.01
מספר תיק רישוי:	
הודעות:	
שם פרטי:	תמר
שם משפחה:	זרובבלי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	11961323

קידומת טלפון נייד:

050

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

michali1000@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

באותו בניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

יוסף נדבה

מס' בית:

30

כניסה:

מס' דירה:

2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הבניה תהיה מעל המרפסת שלנו, יכולה לחסום לנו את השמש, מטרד של זריקת זבל לחצר
שלנו כי זה יהיה בדיוק מעל.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אלה שינברג / תאריך: 31/08/2025 12:38 / מספר בקשה: 3456592

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שינברג
שם פרטי:	אלה
דואר אלקטרוני:	allashinberg@gmail.com
תעודת זהות:	321979718
מספר תיק רישוי:	2011/0728.01

סטטוס טיפול
12:38 31/08/2025 ממתין לבדיקת האגף



פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0728.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אלה
שם משפחה:	שינברג
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	321979718
טלפון נייד:	2057913
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

אני מתגוררת בקומה 3 בבניין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9778604

מיקוד:

אלה שינברג, רח' ניקובה רינה 1/6 ירושלים 9778604

כתובת מלאה:

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

רינה ניקובה

מס' בית:

1

כניסה:

א

מס' דירה:

6

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

במהלך בניית הקומה הנוספת בבניין, עקב ברשלנות של הקבלן והפועלים, נפגע המעלית.
המעלית הייתה מושבתת כ 6 חודשים. זה גרם לדיירים המבוגרים להיות עצורים הדירותם.
הקבלן נצטרך להחליף תא המעלית. אני מתנגדת לכך, שמר יושאי יעקב יבצע את העבודות
בניה בבניין.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: עקיבא בארון / תאריך: 12:38 31/08/2025 / מספר בקשה: 3456591

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בארון
שם פרטי:	עקיבא
דואר אלקטרוני:	alice.baron@mail.huji.ac.il
תעודת זהות:	306633702
מספר תיק רישוי:	2011/0728.01

סטטוס טיפול	
12:38 31/08/2025	
ממתין לבדיקת האגף	

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2011/0728.01
מספר תיק רישוי:	
החלטה:	
שם פרטי:	עקיבא
שם משפחה:	בארון
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	306633702
טלפון נייד:	8716340
קידומת טלפון נייד:	052
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בעלות המתנגד

אותו בניין. 2 קומות מתחת.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

יוסף נדבה

מס' בית:

30

כניסה:

מס' דירה:

3

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב,

הריני להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה מספר 2011/0728.01 בנכס שברחוב רינה ניקובה 1, פסגת זאב ירושלים.

אני, מר עקיבא בארון ואישתי מאיה בארון, בעלי דירה מס' 3 בקומה 2 בבניין, מתנגדים בתוקף לבקשה להיתר בנייה המוגשת על ידי הקבלן וזאת מהנימוקים המפורטים להלן:

הפרת התחייבויות קודמות

תחילה, בקשה זו מהווה הפרה מוחלטת להתחייבות קודמת והסכמים בעל פה שבוצעו עם כלל דיירי שני הבניינים כאמור, יוסף נדבה 30 ורינה ניקובה 1.

לפני מספר שנים הקבלן הגיש בקשה לתוספת בנייה קודמת (היתר להוספת קומה רביעית בבניין יוסף נדבה 30 וברינה ניקובה 1), ובמסגרתה הגיש גם בקשה לבניית מרפסות. כבר אז דיירי הבניין התנגדו בתוקף לבניית המרפסות - ובשל כך בקשתו לבניית מרפסות בקומה הרביעית סורבה על ידי העירייה.

כמו כן, תוספת הבנייה הקודמת שהתבקשה על ידי הקבלן (בנייה של הקומה הרביעית) הביאה לדיירי הבניין בכלל, ולנו בפרט, עוגמת נפש רבה ובמהלך תקופת הבנייה הקבלן הפר את התחייבויותיו כלפינו ופגע באמונו. תוספת הבנייה הקודמת (תוספת קומה רביעית) תוכננה במקור להתבצע במשך תשעה חודשים בלבד, אך לבסוף היא נמשכה קרוב לשנתיים, יותר מפי שתיים ממשך הזמן המקורי שהוצהר. כמו כן, במהלך הבנייה הקבלן עשה נזק חמור למרפסת שלנו בדירה שבעקבותיו לא יכולנו לעשות שימוש במרפסת בביתנו במשך חודשים ארוכים. זאת בנוסף לנזק שהסב לחלון הממ"ד בדירתנו, ופגיעה משמעותית בכניסה לבניין, למעלית המשותפת ועוד.

עם סיום הבנייה של הקומה הרביעית, שהסתיימה לפני כ-5 שנים, התחייב הקבלן בפני כל דיירי המבנים כי לאחר סיום הפרויקט לא יחול שינוי נוסף בחזית ובקווי המתאר של הבניין. למרות הסכמה זו, הקבלן מגיש כעת בקשה להיתר בנייה נוספת, ובכך מפר באופן יסודי את התחייבותו הקודמת ואת הסתמכות הדיירים על הבטחתו.

כמו כן, בהסכם ההתקשרות הממורי עם הקבלן, הוא התחייב שאם יעשה שימוש בזכונו

מעולם לא שולם.

נוסף על הפרות ההסכמות, מתן ההיתר לקבלן תוביל לפגיעה נוספת ובלתי הפיכה ברכוש המשותף, ולפגיעה חמורה ברכוש הפרטי שלנו, באופן המתואר להלן.

פגיעה ברכוש משותף וברכוש פרטי:

ראשית כל, החזית הקדמית של הבניין מהווה שטח משותף, וכל שינוי בה מהווה פגיעה ברכוש המשותף של כלל הדיירים ודורשת את הסכמתנו. כאמור – אנחנו לא מסכימים היום, כפי שגם לא הסכמנו בעבר, ואנחנו מבקשים לדחות את הבקשה קודם כל מטעם זה.

שנית, תוספת בנייה של מרפסת מעל אזור הסלון בדירתנו, שהוא רכוש פרטי שלנו ומהווה את אזור המגורים המרכזי בביתנו, תגרום לפגיעה ישירה ומהותית בנו, לנזק מתמשך ברכוש לאורך משך הבנייה, ולהפרעה עקבית וממושכת באורח החיים של אישתי ושלי, בעודנו אנשים מבוגרים, ומרבית ממשך היום נמצאים בביתנו.

נזקים מתמשכים ופגיעה באיכות החיים:

במהלך פרויקט הבנייה הקודם (הוספת הקומה הרביעית), שארך כשנתיים במקום 9 חודשים כפי שהובטח, נגרמו כאמור נזקים רבים, נוצר לכלוך רב, המעלית המשותפת בבניין הושבתה, דלת הכניסה נפגמה, נחסמה האפשרות שלנו להשתמש במרפסת בדירתנו משך חודשים ארוכים ונוצרו מגבלות תנועה באזור מגורינו ופגיעה באיכות החיים בשוטף. מיותר לציין כי הקבלן וצוות הפועלים לא נשאו באחריות על כך ולא דאגו לניקיון או לסדר הנזק שנגרם בשטח העבודה ליתר הדיירים.

יתרה מזאת, במהלך פרויקט הבנייה הקודם נגרמה לנו סכנה ממשית כשחומרים וחפצים כבדים כמו אבנים וחתיכות בטון הושלכו מהקומה הרביעית אל המרפסת שלנו, ואל מרפסות השכנים. לו היינו במרפסת באותה עת, היינו בסכנה לספוג חבלה חמורה.

חלק מנזקים אלו השליכו על רכושנו המשותף לטווח ארוך לרבות הרס של פתחי הממ"ד ובמרפסות. כמו כן, הקבלן לא עמד בהתחייבויותיו הכספיות לוועד הבית ולדיירים, ולא פיצה אותנו על עוגמת הנפש והטרחה המרובה, בעוד שציין כי בעבור הפרויקט הקודם הדיירים

בקומה השלישית יפוצו ב-30,000 ש"ח ויתר דיירי הבניין ב-15,000 ש"ח. סכום זה מעולם לא שולם לאף דייר על אף כל הנזק האמור לעיל.

בנוסף בקשתו של הקבלן – כאמור, תוך הפרת להתחייבותו הקודמת – מהווה לא רק הפרת חוזה אלא גם פעולה בחוסר תום לב מצד הקבלן בעוד שבזמנו פנייה זו לא אושרה על ידי העירייה לאור התנגדות הדיירים. והנה כעבור מספר שנים הוא מגיש אותה שנית ובכך פועל בניגוד להתחייבותו הקודמת ומעצים את חוסר האמון שנוצר עקב אי-עמידה בהתחייבויותיו הנוספות בעבר, ולפיכך אנו סבורים כי אין לתת אמון בהתחייבויותיו החדשות.

לאור כל האמור לעיל, אנו חוזרים על התנגדותנו, מבקשים לדחות את הבקשה להיתר בנייה לאלתר, וזאת על מנת למנוע פגיעה נוספת ברכושנו, ברכוש המשותף ובהבטחת שלומנו ואיכות חיינו.



1/1

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	2013/0243.01
מספר סידורי	2

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן אהרון בועז
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

דוד ניב 30 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3398א	תחילת תוקף	31/10/1988			
3398ב	תחילת תוקף	26/11/1990			
3398ג	תחילת תוקף	14/03/1991			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת הופקו היתרים אחרונים לבניין זה בחלקה זו :

- הופק בתאריך 1991/10/24 בת.ב. 01.156/1990 עבור "הקמת בניין חדש למגורים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 1,748.76 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 71.78 מ"ר למניין שטח שירות.

- הופק בתאריך 2014/07/21 בת.ב. 00.243/2013 עבור " מרפסת סוכה, מדרגות פיתוח ופרגולה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 37.39 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין למגורים בן 4 קומות ברחוב דוד ניב 30 בשכונת פסגת זאב, גוש: 31338

חלקה: 11.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +4.30 :

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז ומרפסת דמה.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר ללא חריגה מקווי הבניין".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 25.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

הליך פרסומי ומשלוח הודעות בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.
	מרפסות זיז :

על עורך הבקשה נדרש :

- ליישר את בינוי מרפסת זיז הצפונית למרפסת הגג.
- להטמיע ע"ג חתימה פוזיטיבית של הבעלים למרפסת דמה.
- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות.

התנגדויות :

* דירה 12 : "הדייר מעלי הגיש בקשה לבניית 2 מרפסות גדולות משתי הכיוונים מעל הדירה שלי, זה יצור מעין גג סגור מעל המרפסות שלי, דבר שיגרום להצללה חריגה, פגיעה בכניסת אור טבעי ותחושת מחנק. יסתיר את השמש ויפגע באיכות החיים שלנו אנחנו בני 74 עם נכות ומבלים הרבה במרפסת בבחינה בריאותית, תוספת שתי מרפסות גדולות ישנה את חזות הבניין דבר שעלול לגרום לירידת ערך הדירה".

- המלצת הצוות המקצועי לצמצם את המרפסת הצפונית כך שתעמוד במדיניות מהנדס עיר.

לעניין המרפסת הדרומית מוצעת מכח תכנית צל מאושרת בהיתר 2012/243.00.

* דירה 10 : "המרפסות המוצעות יוצרות קירוי כמעט מלא מעל החצר הפרטית שלי, בה אני מקים מדי שנה סוכה גדולה הדבר פוגע בצורה קשה במסורת של משפחתי ובאורח חיינו.

רכשנו את הדירה כיחידת קרקע עם חצר מאושרת ופתוחה – מוריד את ערך הנכס ופוגע באיכות החיים, פחות אור בדירה, שמש, מפגע אדריכלי, עפ"י המוצג בהרמוניקה נראה כי יש לנו חצר גדולה אבל המדידה אינה נכונה, מעבר לאזור המקורה יש לנו שטח קטן מאוד לבניית סוכה ואחרי זה ישנה גדר בנויה ומאחוריה גינות ועצים אין לנו גישה לאזור זה, האפשרות היחידה לבנות סוכה היא באזור מתחת למרפסות המוצעות".

- עפ"י צילומי ה-gis נראה כי בגינה קיימת סגירה מחומר קל, כך שהמרפסת המוצעת בחזית הצפונית תהיינה מעל סגירה זו.

- טענות על ירידת ערך הדירה הינם טענות קנייניות ומה גם שלא הומצא תימוכין לכך.

- עפ"י בדיקת ראש הצוות לא נראה שיש מפגע אדריכלי ואף מדובר בתכנית צל.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

	23/12/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 33398ג תחילת תוקף: 14/03/1991 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3398 ב' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3398 א' תחילת תוקף 31/10/1988, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 1:250, נספחי הבינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/08/2025,		

בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : המוצע בבקשה הינו עבור מרפסות זיו אשר אינם מחושבות במניין שטחי בניה. מרפסות זיו : מותר עפ"י תקנות : שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיו בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ובעומק 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיו בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.30 : חזית צפונית, אחורית : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה באורך 5.8 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח 60.11 מ"ר. חזית דרומית, קידמית : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה באורך 5.5 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח 11 מ"ר. בבחינה נמצא כי המרפסות המוצעות בבקשה עומדות בהנחיות מ"ע התקבל תוכנית למרפסת דמה ותכנית צל לשאר יח"ד. פורסמה הקלה בדבר "הקלה לתוספת מרפסת זיו בעומק של 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר ללא חריגה מקווי הבניין" – כנדרש. על עורך הבקשה נדרש : - ליישר את בינוי מרפסת זיו הצפונית למרפסת הגג. - להטמיע ע"ג חתימה פוזיטיבית של הבעלים למרפסת דמה. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיו המוצעות.		
---	--	--

אישור שימור: לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. בקרה הנדסית: לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית: לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. * דירה 12: "הדייר מעלי הגיש בקשה לבניית 2 מרפסות גדולות משתי הכיוונים מעל הדירה שלי, זה יצור מעין גג סגור מעל המרפסות שלי, דבר שיגרום להצללה חריגה, פגיעה בכניסת אור טבעי ותחושת מחנק. יסתיר את השמש ויפגע באיכות החיים שלנו אנחנו בני 74 עם נכות ומבלים הרבה במרפסת בבחינה בריאותית, תוספת שתי מרפסות גדולות ישנה את חזות הבניין דבר שעלול לגרום לירידת ערך הדירה". - המלצת הצוות המקצועי לצמצם את המרפסת הצפונית כך שתעמוד במדיניות מהנדס עיר. לעניין המרפסת הדרומית מוצעת מכח תכנית צל מאושרת בהיתר 2012/243.00. * דירה 10: "המרפסות המוצעות יוצרות קירוי כמעט מלא מעל החצר הפרטית שלי, בה אני מקים מדי שנה סוכה גדולה הדבר פוגע בצורה קשה במסורת של משפחתי ובאורח חיינו. רכשנו את הדירה כיחידת קרקע עם חצר מאושרת ופתוחה – מוריד את ערך הנכס ופוגע באיכות החיים, פחות אור בדירה, שמש, מפגע אדריכלי, עפ"י המוצג בהרמוניקה נראה כי יש לנו חצר גדולה אבל המדידה אינה נכונה, מעבר לאזור המקורה יש לנו שטח קטן מאוד לבניית סוכה ואחרי זה ישנה גדר בנויה ומאחוריה גינות ועצים אין לנו גישה לאזור זה, האפשרות היחידה לבנות סוכה היא באזור מתחת למרפסות המוצעות". - עפ"י צילומי ה-gis נראה כי בגינה קיימת סגירה מחומר קל,		
---	--	--

כך שהמרפסת המוצעת בחזית הצפונית תהיינה מעל סגירה זו. - טענות על ירידת ערך הדירה הינם טענות קנייניות ומה גם שלא הומצא תימוכין לכך. - עפ"י בדיקת ראש הצוות לא נראה שיש מפגע אדריכלי ואף מדובר בתכנית צל. המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.		
הקלה לתוספת מרפסת זיו בעומק של 2 מ" ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר ללא חריגה מקווי הבנין.	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.

מרפסות זיו :

על עורך הבקשה נדרש :

- ליישר את בינוי מרפסת זיו הצפונית למרפסת הגג.

- להטמיע ע"ג חתימה פוזיטיבית של הבעלים למרפסת דמה.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיו המוצעות.

התנגדויות :

* דירה 12 : "הדייר מעלי הגיש בקשה לבניית 2 מרפסות גדולות משתי הכיוונים מעל הדירה שלי, זה יצור מעין גג סגור מעל המרפסות שלי, דבר שיגרום להצללה חריגה, פגיעה בכניסת אור טבעי ותחושת מחנק. יסתיר את השמש ויפגע באיכות החיים שלנו אנחנו בני 74 עם נכות ומבלים הרבה במרפסת בבחינה בריאותית, תוספת שתי מרפסות גדולות ישנה את חזות הבניין דבר שעלול לגרום לירידת ערך הדירה".

- המלצת הצוות המקצועי לצמצם את המרפסת הצפונית כך שתעמוד במדיניות מהנדס עיר.

לעניין המרפסת הדרומית מוצעת מכח תכנית צל מאושרת בהיתר 2012/243.00.

* דירה 10 : "המרפסות המוצעות יוצרות קירוי כמעט מלא מעל החצר הפרטית שלי, בה אני מקים מדי שנה סוכה גדולה הדבר פוגע בצורה קשה במסורת של משפחתי ובאורח חיינו.

רכשנו את הדירה כיתידת קרקע עם חצר מאושרת ופתוחה – מוריד את ערך הנכס ופוגע באיכות החיים, פחות אור בדירה, שמש, מפגע אדריכלי, עפ"י המוצג בהרמוניקה נראה כי יש לנו חצר גדולה אבל המדידה אינה נכונה, מעבר לאזור המקורה יש לנו שטח קטן מאוד לבניית סוכה ואחרי זה ישנה גדר בנויה ומאחוריה גינות ועצים אין לנו גישה לאזור זה, האפשרות היחידה לבנות סוכה היא באזור מתחת למרפסות המוצעות".

- עפ"י צילומי ה-gis נראה כי בגינה קיימת סגירה מחומר קל, כך שהמרפסת המוצעת בחזית הצפונית תהיינה מעל סגירה זו.

- טענות על ירידת ערך הדירה הינם טענות קנייניות ומה גם שלא הומצא תימוכין לכך.

- עפ"י בדיקת ראש הצוות לא נראה שיש מפגע אדריכלי ואף מדובר בתכנית צל.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: כוכבה בניסטי / תאריך: 24/11/2025 10:51 / מספר בקשה: 3582450
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	בניסטי
שם פרטי:	כוכבה
דואר אלקטרוני:	adapilo2@gmail.com
תעודת זהות:	026786533
מספר תיק רישוי:	2013/0243.01

סטטוס טיפול
10:51 24/11/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2013/0243.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	כוכבה
שם משפחה:	בניסטי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	026786533
טלפון נייד:	7622077
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	
קידומת טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

בעלות המתנגד

הבניה המבוקשת בבקומה אחת מעל הדירה שלי

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

דוד ניב

מס' בית:

30

כניסה:

מס' דירה:

12

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

הדייר מעלי הגיש בקשה לבניית 2 מרפסות גדולות משני הכיוונים מעל הדירה שלי, זה יצור מעין גג סגור מעל המרפסות שלי, דבר שיגרום להצללה חריגה, פגיעה בכניסת אור טבעי ותחושת מחנק.

בנוסף, זה יסתיר את השמש ויפגע באיכות החיים שלנו, אנחנו בני 74, עם נכות, אנחנו מבליים הרבה במרפסת מול השמש, אור השמש חשוב לנו גם מבחינה בריאותית, היום אנחנו נהנים מחשיפה ישירה לאור השמש לאורך שעות היום והבנייה המתוכננת תביא לפגיעה מהותית בזכויותיי לשימוש סביר במרפסת ובכך תפגע משמעותית באיכות החיים שלנו ובערך הדירה.

חשוב לציין גם שתוספת של שתי מרפסות גדולות ישנה את חזות הבנין ויפגע באסתטיקה ובחזות המבנה, דבר שגם עלול לגרום לירידת ערך הדירה. אבקש מהוועדה להתחשב בנוק הממשי שעלול להיגרם לנו ולא לאשר את ההיתר במתכונתו הנוכחית.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: זקי דבריקו / תאריך: 13:23 24/11/2025 / מספר בקשה: 3582888

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	דבריקו
שם פרטי:	זקי
דואר אלקטרוני:	carmita@savion.huji.ac.il
תעודת זהות:	70947551
מספר תיק רישוי:	2013/0243.01

סטטוס טיפול	
13:23 24/11/2025 נפתח לצפיה אסתר אוננה	⬆
13:23 24/11/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2013/0243.01
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	זקי
שם משפחה:	דבריקו
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	70947551

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

carmita@savion.huji.ac.il

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

אנחנו גרים בדירת קרקע, הבנייה בדירה מעלינו בבנין

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

פסגת זאב

רחוב:

דוד ניב

מס' בית:

30

כניסה:

מס' דירה:

10

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

אני מבקש בזאת להגיש התנגדות לבקשה להיתר בנייה שמוגשת ע"י השכנים בבנין להוספת שתי מרפסות מעל דירתי. הסיבות להתנגדות:

1. המרפסות המוצעות יוצרות קירוי כמעט מלא מעל החצר הפרטית שלי, בה אני מקים מדי שנה סוכה גדולה, בה אנו נוהגים לאכול וללון. עפ"י ההלכה, סוכה מתחת למרפסת אינה כשרה, ובמקרה זה המרפסות מבטלות בפועל את האפשרות להקים סוכה תקנית. הדבר פוגע בצורה קשה במסורת רבת שנים של משפחתי ובאורח חיינו.
2. רכשנו את הדירה כיחידת קרקע עם חצר מוארת ופתוחה – על כך גם שילמנו מחיר גבוה יותר. כעת, הבקשה יוצרת קירוי המוריד את ערך הנכס ופוגע באיכות החיים.
3. המרפסות המוצעות לבנייה גדולות בשני כיווני הבית, מה שיגרום לפחות אור בדירה ופחות חשיפה לשמש, היום הדירה שלנו מאוד מוארת ואנחנו נהנים מהשמש במהלך היום. אישתי אישה חולה, בעלת נכות, ואור השמש טוב לה מבחינה בריאותית ואילו המרפסות המוצעות חוסמות את חדירת האור אל החצר והבית.
4. זה פוגע בבריאות, איכות החיים שלנו וגם בערך הדירה.
5. דבר נוסף המרפסות כפי שמוצעות כעת מהוות מפגע אדריכלי משמעותי יש לתת את הדעת גם לנושא זה, לא ייתכן בשביל דייר אחד להרוס את כל נראות החזית של הבניין.
6. המרפסת מחזית צפונית:

עוד נקודה חשובה, עפ"י המוצג ע"ג הרמוניקה נראה כי יש לנו חצר גדולה המאפשרת בניה, אבל המדידה אינה נכונה ולא מסומנת כנדרש, מעבר לאזור המקורה יש לנו שטח קטן מאוד לבניית הסוכה ואחרי כן ישנה גדר בנויה (טרסה) ומאחוריה גינות ועצים, אין לנו גישה לאזור זה.

משם לסוכה, כמו כן, החצר בחלק זה צרה יותר.
ולכן האפשרות היחידה לבניית הסוכה היא באיזור מתחת למרפסות המוצעות, אשר בנייתם
לא תאפשר לנו לבנות סוכה בביתנו כבכל שנה.

לסיכום, הבנייה המבוקשת פוגעת בזכויותי הקנייניות, באיכות החיים, בבריאות משפחתי
ובאורח חיינו. אני מבקשת מהוועדה לשקול בכובד ראש את ההתנגדות ולדחות את הבקשה
או לחייב שינוי שימנע את הפגיעה החמורה הנ"ל.

תודה
זקי דבריקו

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	2015/0130.02
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זיידל אברהם ישעיה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

מזל תאומים 5, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30770	110	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1075118	תחילת תוקף	09/09/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו:

- בתאריך 13/05/2019 ב-ת.ב. 2015/130.00 עבור "תוספת מרפסות ומחסנים" בהיתר זה אושרו 54 מ"ר למניין שטח שירות ו- 72 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 27/01/2013 ב-ת.ב. 2011/004.00 עבור "תוספת מרפסות ומחסנים" בהיתר זה אושרו 28.35 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 37.5 מ"ר למניין שטח שירות ו- 18.9 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 21/08/2019 ב-ת.ב. 2019/067.00 עבור "בניית מרפסות זיז בבניין קיים" בהיתר זה אושרו 12 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל שתי קומות חניה, ברחוב מזל תאומים 5 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30770 חלקה : 110.

מצב מוצע :

קומה ג' מפלס +9.72 :

מוצעות שתי מרפסות זיו עבור יח"ד מס' 13.

קומת גג מפלס +12.61 :

מוצע תוספת בניה על הגג הכוללת מרפסת זיו ושתי מרפסות גג עבור יח"ד מס' 13.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "בניית מרפסת זיו בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בתוך תחום קו הבניין ובשונה מנספח הבינוי של תכנית 1057118".

2. "בניית קומת הגג שלא בהינף אחד".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 25/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 110.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטח בניה :

על עורך הבקשה לדייק את מידות השטח העיקרי המוצע לנספח הבינוי. גובה הבניין : על עורך הבקשה לצמצם את הקומה המוצעת לגובה המותר (15.9 מ'). מרפסות זיו : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיו המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. * "העמקת מרפסת לעומק 2 מ' מהווה סטייה ניכרת מתכנית המתאר המאושרת ונספחיה וגורמת לשינוי בקן החזית בהצללות ובמראה הבניין". - המרפסת המוצעת הינה בתוך קו בניין פורסמה הקלה לעומק 1.5 מ' ל 2 מ'. * "בניית מרפסת באופן זה סותרת הוראה נוספת בתכנית המתאר לפיו "תוספות הבניה בחזיתות הבניין ברחוב מזל תאומים 5 תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר בניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה". - סעיף שלביות הביצוע מדבר על בינוי מכח התכנית המרפסת מוצגת ע"ג מיקום לבינוי עתידי ופורסמה הקלה אין סטייה ניכרת. * "מהלך זה משנה את מספר הקומות בפועל את קו הגובה ואת פורפוציות הבניין, ולכן ההקלה המבוקשת עולה כדי סטייה ניכרת מתכנית המתאר ונספחיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ברור מעליו כי הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית המתאר לפני כשנתיים ניסתה למנוע תוספות בניה אקראיות בין הקומות ועל גג הבניין, ללא תכנון מרחבי מקיף ושמירה על אחידות חזיתות הבניין." - סעיף שלביות ביצוע אינו מעוגן בסטייה ניכרת כמו שאר		
--	--	--

הסעיפים המהותיים וע"כ פורסמה הקלה. * "גובה תוספת הבניה המבוקשת בגג מקו קרקע סופי 16.55 מ', הנספחים לתכנית המתאר קובעים קו גובה מקסימלי של 16.08 מ'." - עורך הבקשה נדרש בצמצום הגובה לכדי המותר. * "שטח תוספת הבניה המבוקשת בגג 87.82 מ"ר סך ההרחבה המבוקשת בשטח העיקרי של דירה 13 מ- 99.42 מ"ר ל- 187.24 מ"ר." - המוצע בבקשה תואם את מידות התב"ע ואת שטחי הבניה המותרים. * "עוד קובעת תכנית המתאר כי המבנה המסומן בצהוב בתשריט התכנית מיועד להריסה וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה." - הבינוי המוצע להריסה מכת התב"ע לא בדירת המבקש ואך הוא נדרש לסמן בצהוב ולהוסיף מלל 'להריסה לא בהיתר זה' ולא להרוס בפועל. * "הגג בבניין מס' 5 בר' מזל תאומים הינו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין. בהתאם לסעיף 71 לחוק המקרקעין "רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה". - מדובר בבקשה תואמת תב"ע פרט לבינוי בשלכיות ביצוע ועפ"י מדיניות האגף נדרש במשלוח הודעות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1075118 תחילת תוקף: 09/09/2023 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 1075118 תחילת תוקף 09/09/2023, מגורים ב'.	23/12/2025	חוות דעת תכנונית

* תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת: 1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 היינו מחייב. 2. מס' יח"ד המירבי בתכנית. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי כאשר הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. מוצע בבקשה ותואם את נספח הבינוי: קומת גג מפלס +12.61: מוצע תוספת בניה על הגג ליח"ד מס' 13. מוצע בבקשה ושונה מנספח הבינוי: קומה ג' מפלס +9.72: מוצעות שתי מרפסות זיו עבור יח"ד מס' 13. קומת גג מפלס +12.61: מוצע מרפסת זיו ושתי מרפסות גג עבור יח"ד מס' 13. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע סעיף 7.1: 1. תוספות הבניה בחזיתות הבניין בר' מזל תאומים מס' 5 תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה		
--	--	--

יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב שטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. 2. תוספת הקומה המוצעת בתכנית 1075118 עבור הבניין בר' מזל תאומים מס' 5 תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים – פורסמה הקלה בדבר "בניית קומת הגג שלא בהינף אחד" – כנדרש. שטח בניה: מותר לפי תב"ע: עבור מגרש זה מכח תכנית 1075118 סך של 1,634.6 מ"ר שטח עיקרי. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך של 87.82 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתכנית. אך נראה על פניו כי מוצע עומד ברוב המידות והתוספות. - על עורך הבקשה לדייק את מידות השטח העיקרי המוצע לנספח הבינוי. גובה הבניין: מותר לפי תב"ע: גובה בניין 15.9 מ' מעל הכניסה הקובעת (כמצוין בנספח מס' 1). מותר עפ"י נספח: 16.08 מ'. מוצע בבקשה: בניין בגובה 16.76 מ'. בבחינה נמצא כי גובה בניין גדול מהמותר כאשר גובה הבניין מעוגן סטייה ניכרת. - על עורך הבקשה לצמצם את הקומה המוצעת לגובה המותר (15.9 מ'). מספר קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מצב קיים: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.	
---	--

מוצע בבקשה: הוספת קומה נוספת – כמותר. מרפסות זיז: מותר לפי תקנות: שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ובעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע בבקשה: קומה ג' מפלס +9.72: 1. מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית ברוחב 4.61 מ', בעומק 2 מ' ובשטח של 11.51 מ"ר (1.61 מ"ר מקורה). 2. מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב 1.8 מ', בעומק 1.6 מ' ובשטח של 2.89 מ"ר. קומת גג מפלס +12.61: מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב 1.8 מ', בעומק 1.6 מ' ובשטח של 2.89 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסות הזיז אינם תואמות את נספח הבינוי אך מוצעות בתוך קווי הבניין המאושרים ופורסמה הקלה בדבר "בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בתוך תחום קו הבניין ובשונה מנספח הבינוי של תכנית 1057118" – כנדרש. על עורך הבקשה נדרש: - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. מרפסות גג: מוצע בבקשה: קומת גג מפלס +12.61: מוצעות שתי מרפסות גג עבור יח"ד מס' 13. חזית צפונית – מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 4.41 מ"ר. חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 6.66 מ"ר.		
---	--	--

בבחינה נמצא כי מרפסות הגג אינם תואמות את נספח הבינוי אך אין מניעה לאשר.

אישור שימור:

לא רלוונטי.

אישור הסדרי תנועה:

לא רלוונטי.

אישור בקרה הנדסית:

לא רלוונטי.

חוות דעת אדריכלית:

– על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

* "העמקת מרפסת לעומק 2 מ' מהווה סטייה ניכרת מתכנית המתאר המאושרת ונספחיה וגורמת לשינוי בקן החזית בהצללות ובמראה הבניין".

- המרפסת המוצעת הינה בתוך קו בניין פורסמה הקלה לעומק 1.5 מ' ל 2 מ'.

* "בניית מרפסת באופן זה סותרת הוראה נוספת בתכנית המתאר לפיו "תוספות הבניה בחזיתות הבניין ברחוב מזל תאומים 5 תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר בניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה".

- סעיף שלביות הביצוע מדבר על בינוי מכח התכנית המרפסת מוצגת ע"ג מיקום לבינוי עתידי ופורסמה הקלה אין סטייה ניכרת.

* "מהלך זה משנה את מספר הקומות בפועל את קו הגובה ואת פורפוציות הבניין, ולכן ההקלה המבוקשת עולה כדי סטייה ניכרת מתכנית המתאר ונספחיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ברור מעליו כי הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית

המתאר לפני כשנתיים ניסתה למנוע תוספות בניה אקראיות בין הקומות ועל גג הבניין, ללא תכנון מרחבי מקיף ושמירה על אחדות חזיתות הבניין. - סעיף שלביות ביצוע אינו מעוגן בסטייה ניכרת כמו שאר הסעיפים המהותיים וע"כ פורסמה הקלה. * "גובה תוספת הבניה המבוקשת בגג מקו קרקע סופי 16.55 מ', הנספחים לתכנית המתאר קובעים קו גובה מקסימלי של 16.08 מ'." - עורך הבקשה נדרש בצמצום הגובה לכדי המותר. * "שטח תוספת הבניה המבוקשת בגג 87.82 מ"ר סך ההרחבה המבוקשת בשטח העיקרי של דירה 13 מ- 99.42 מ"ר ל- 187.24 מ"ר." - המוצע בבקשה תואם את מידות התב"ע ואת שטחי הבניה המותרים. * "עוד קובעת תכנית המתאר כי המבנה המסומן בצהוב בתשריט התכנית מיועד להריסה וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה." - הבינוי המוצע להריסה מכח התב"ע לא בדירת המבקש ואך הוא נדרש לסמן בצהוב ולהוסיף מלל 'להריסה לא בהיתר זה' ולא להרוס בפועל. * "הגג בבניין מס' 5 בר' מזל תאומים הינו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין. בהתאם לסעיף 71 לחוק המקרקעין "רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה". - מדובר בבקשה תואמת תב"ע פרט לבינוי בשלביות ביצוע ועפ"י מדיניות האגף נדרש במשלוח הודעות.		
בניית מרפסת זיו בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בתוך תחום קו הבניין ובשונה מנספח הבינוי של תכנית 1057118 בניית קומת הגג שלא בהינף אחד.	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6

7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטח בניה:

על עורך הבקשה לדייק את מידות השטח העיקרי המוצע לנספח הבינוי.

גובה הבניין:

על עורך הבקשה לצמצם את הקומה המוצעת לגובה המותר (15.9 מ').

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

* "העמקת מרפסת לעומק 2 מ' מהווה סטייה ניכרת מתכנית המתאר המאושרת ונספחיה וגורמת לשינוי בקן החזית בהצללות ובמראה הבניין".

- המרפסת המוצעת הינה בתוך קו בניין פורסמה הקלה לעומק מ' 1.5 מ' ל 2 מ'.

* "בניית מרפסת באופן זה סותרת הוראה נוספת בתכנית המתאר לפיו "תוספות הבניה בחזיתות הבניין ברחוב מזל תאומים 5 תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר בניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה".

- סעיף שלביות הביצוע מדבר על בינוי מכח התכנית המרפסת מוצגת ע"ג מיקום לבינוי עתידי

ופורסמה הקלה אין סטייה ניכרת.

* "מהלך זה משנה את מספר הקומות בפועל את קו הגובה ואת פורפוציות הבניין, ולכן ההקלה המבוקשת עולה כדי סטייה ניכרת מתכנית המתאר ונספחיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ברור מעליו כי הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית המתאר לפני כשנתיים ניסתה למנוע תוספות בניה אקראיות בין הקומות ועל גג הבניין, ללא תכנון מרחבי מקיף ושמירה על אחידות חזיתות הבניין."

- סעיף שלביות ביצוע אינו מעוגן בסטייה ניכרת כמו שאר הסעיפים המהותיים וע"כ פורסמה הקלה.

* "גובה תוספת הבניה המבוקשת בגג מקו קרקע סופי 16.55 מ', הנספחים לתכנית המתאר קובעים קו גובה מקסימלי של 16.08 מ'."

- עורך הבקשה נדרש בצמצום הגובה לכדי המותר.

* "שטח תוספת הבניה המבוקשת בגג 87.82 מ"ר סך ההרחבה המבוקשת בשטח העיקרי של דירה 13 מ- 99.42 מ"ר ל- 187.24 מ"ר."

- המוצע בבקשה תואם את מידות התב"ע ואת שטחי הבניה המותרים.

* "עוד קובעת תכנית המתאר כי המבנה המסומן בצהוב בתשריט התכנית מיועד להריסה וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה."

- הבינוי המוצע להריסה מכח התב"ע לא בדירת המבקש ואך הוא נדרש לסמן בצהוב ולהוסיף מלל 'להריסה לא בהיתר זה' ולא להרוס בפועל.

* "הגג בבניין מס' 5 ברי' מזל תאומים הינו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין.

בהתאם לסעיף 71 לחוק המקרקעין "רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה".

- מדובר בבקשה תואמת תב"ע פרט לבינוי בשלביות ביצוע ועפ"י מדיניות האגף נדרש במשלוח הודעות.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: ולריה קוטרמן / תאריך: 16/11/2025 14:21 / מספר בקשה: 3569920
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	קוטרמן
שם פרטי:	ולריה
דואר אלקטרוני:	fsophya@gmail.com
תעודת זהות:	303792808
מספר תיק רישוי:	2015/0130.02

סטטוס טיפול
14:21 16/11/2025 ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2015/0130.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	ולריה
שם משפחה:	קוטרמן
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	303792808
טלפון נייד:	6205298
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בעלות המתנגד

דירות צמודות. בניה מבוקשת-דירה 13. התנגדות-דירה 12.

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

רחוב מזל תאומים בנין 5 דירה 12 פסגת זאב, ירושלים

שכונה:

פסגת זאב צפון

רחוב:

מזל תאומים

מס' בית:

5

כניסה:

מס' דירה:

12

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב, אני מתנגדת למתן היתר בניה לבקשה 2015/0130.02 למר זיידל מהנימוקים
המפורטים במכתב המצורף. נספחים למכתב - תכנית מתאר מקומית 101-1075118
ונספחיה-נספח בינוי ותשריט אדריכלי (מצב מוצע). בתודה מראש, ולריה קוטרמן, בעלים של
דירה בכתובת מזל תאומים 5/12 ירושלים.

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית ירושלים

הגדון: כתב התנגדות לבקשה להיתר בניה מס' 2015/0130.02

שמי ולריה קוטרמן, ת.ז. 303792808.

ענינו של כתב התנגדות זה בבית משותף ברחוב מזל תאומים 5 ירושלים, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 110 בגוש 30770. הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן ארבע קומות וכולל 14 דירות. (ובנוסף קומה תת-קרקעית עבור חניות ומחסנים. להלן – **הבניין**).

בבעלותי דירה מספר 12 בבנין. דירתי צמודה לדירתו של מר אברהם ישעיה זיידל, אשר הגיש את הבקשה להיתר בניה עבור דירה מספר 13 בבנין. (להלן – **מר זיידל או המבקש**).

מספר הבקשה: 2015/0130.02 (להלן – **הבקשה**).

מהות ההקלות המבוקשות: "בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בתוך תחום קו הבנין ובשונה מנספח הבינוי של תכנית 1057118. בניית קומת גג שלא בהינף אחד." (הטעות במספר תכנית במקור).

אני מתנגדת לכל ההקלות המפורטות בבקשה מסיבות שיפורטו להלן.

1. תכנית 101-1075118 אושרה כתוכנית מתאר מקומית מכוחה ניתן להוציא היתרים. התוכנית פורסמה להפקדה במרץ 2023 ונכנסה לתוקף באוגוסט 2023. (להלן – **תכנית המתאר**, מצ"ב כנספח א'). לתוכנית המתאר צורפו תשריט מצב מוצע ונספח בינוי (להלן – **נספחים**, **תשריט**, **נספח בינוי**, מצ"ב כנספח ב').

לינק לתוכנית המתאר ונספחיה:

<https://www.tabanow.co.il/%D7%AA%D7%91%D7%A2/%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A9%D7%9C%D7%99%D7%9D/101-1075118>

סעיף 2.2 לתוכנית המתאר מפרט את עיקרי הוראות התוכנית. אצטט את חלקם:

- "קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהם, בהתאם לנספח הבינוי,
- קביעת קווי בנין לבנייה,
- הגדלת מספר קומות מ-4 מעל הקרקע ל-5 מעל הקרקע,
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה כאמור,
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה".

2. בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בתוך תחום קו הבנין ובשונה מנספח הבינוי של תכנית 1075118.

א. בהתאם לסעיף 4.1.2 ה' לתוכנית המתאר שכותרתו "סטיה ניכרת" בתת סעיף 3 נקבע כי "קווי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002."

תיקון 134 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, שנכנס לתוקף בינואר 2023 צמצם באופן הדרגתי את מנגנון ההקלות מתב"ע לנושאים מוגדרים (כגון ביטחון, נגישות ובריאות). תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002 בוטלו והוחלפו בתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטיה

מתכנית), התשפ"ג-2023 (להלן – **התקנות החדשות**). התקנות החדשות חלו על בקשות להיתר מכוח תוכניות שהופקדו לאחר 1 בינואר 2023.

תיקון 160 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 שפורסם באפריל 2025, יצר אבחנה בגיל הבניין ביחס לאפשרות לבקש הקלה. בקשה להיתר כוללת בקשה להקלה, לבנין קיים שבניתו הושלמה לפני 8 שנים או יותר (שאינה כוללת הריסה ובניה מחדש):

- יחולו תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.
- ניתן לבקש כל הקלה שאינה סטייה ניכרת למעט הקלה מתכנית חדשה שאושרה לאחר 01.04.2025, שנקבעו בה הוראות המרחיבות את ניצול המקרקעין ביחס לתכנית שמכוחה נבנה הבניין הקיים.
- בתוכנית נושאית (ללא קשר למועד אישורה) ניתן לבקש כל הקלה ובלבד שאינה "סטייה ניכרת".

נחזור למקרה שלפנינו. תכנית המתאר בסעיף 4.1.2 ב' קובעת כי נספח הבינוי שצורף לה מחייב במספר נושאים – מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים. זאת ועוד, תכנית המתאר בסעיף 4.1.2 ה' קובעת כי גובה הבניין המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח בינוי, מס' יח"ד המירבי וקווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת שלא ניתן לאשר במסגרת היתר בניה בלבד.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר ונספחיה, עומק המרפסות הזדירות המותר לא יעלה על 1.5 מטרים מעבר לקו הבניין.

העמקת המרפסת לעומק 2.0 מטר מהווה סטייה ניכרת מתוכנית המתאר המאושרת ונספחיה (התשריט ונספח הבינוי), וגורמת לשינוי בקו החזית, בהצללות ובמראה הבניין.

ב. מעיון בבקשה באתר העירייה, מדובר בתוספת שטח מרפסת מ-8.76 מטר ל-32.62 מטר – תוספת של 23.86 מטר (!) למרפסת אחת ויחידה מסוגה בחזית העורפית של הבניין.

בניית מרפסת באופן זה סותרת הוראה נוספת בתוכנית המתאר - סעיף 7.1.1 לפיו "**תוספות הבניה בחזיתות הבנין בר' מזל תאומים 5 תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה**".

3. בניית קומת גג שלא בהינף אחד.

א. סעיף 7.1.2 לתכנית המתאר שכותרתו "שילבי ביצוע התוכנית", קובע כי "**תוספת הקומה המוצעת בתכנית 1075118 עבור הבניין בר' מזל תאומים 5 תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים**".

קרי, תכנית המתאר, ב"רחל בתך הקטנה", מתירה תוספת קומת גג נוספת לבניין בהינף אחד בלבד, לשם שמירה על המרקם האדריכלי, קו השמיים ואופי הסביבה, ואילו הבקשה כוללת בינוי מדורג ומפוצל היוצר חזות של רבע קומה נוספת וחלקית.

מהלך זה משנה את מספר הקומות בפועל, את קו הגובה ואת פרופורציות הבניין, ולכן ההקלה המבוקשת עולה כדי סטייה ניכרת מתכנית המתאר ונספחיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב – 2002.

ברור מעליו כי הוועדה המקומית, בעת אישור תוכנית המתאר לפני כשנתיים, ניסתה למנוע תוספות בניה אקראיות בין הקומות ועל גג הבניין, ללא תכנון מרחבי מקיף ושמירה על אחדות תזיתות הבניין. גם מעיון בפרוטוקולים קודמים של הוועדה המקומית בעניין תוכניות מתאר לבנין מס' 5 (שנגדו), עולה שוב ושוב דרישה לבטל את שלביות הביצוע של הקומה הנוספת ולקבוע כי הבניה תעשה בהינף אחד.

ב. גובה תוספת הבניה המבוקשת בגג מקו קרקע סופי - 16.55 מטר.
הנספחים לתוכנית המתאר קובעים קו גובה מקסימלי של 16.08 מטר.
בהתאם לסעיף 4.1.2 ה' לתוכנית המתאר שכותרתו "סטיה ניכרת" בתת סעיף 1 נקבע כי "גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002".

ג. שטח תוספת הבניה המבוקשת בגג – 87.82 מטר. סך ההרחבה המבוקשת בשטח העיקרי של דירה 13 (לא כולל מרפסות ושטחי שירות) מ-99.42 מטר ל-187.24 מטר.

בקשה זו מוגדת לסעיף ד' לדברי ההסבר לתוכנית המתאר הקובע כי "הרחבות לכל הדירות הקיימות עד 140 מ"ר לדירה". הוראה זו בתוכנית המתאר נסמכת על סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 "תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הוועדה המקומית: ... הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התוכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה"; (סעיף 62א(א) 12 תיקון מס' 101 תשע"ד-2014).

בהקשר זה אציין כי אישור בקשתו של מר זיידל להכפלת שטח דירתו והפיכתה לפנטהאוז היחיד בבניין תמורת תשלום היטל השבחה, תיצר פגיעה ממשית בכל הדירות האחרות בבניין, ששטחן הממוצע נע סביב 90 מטר כל אחת, ובפרט - תייצר אפליה חמורה מול יתר בעלי הדירות בקומה העליונה, אשר, על פניו, זכאים לבניית פנטהאוזים דומים בקומת הגג אך לא יוכלו לפעול להקמתם מטעמים שיפורטו בסעיף הבא.

ד. מעיון באתר העירייה עולה כי לפני מספר חודשים הוגשה בקשה דומה נוספת להיתר בניה על הגג בכתובת 5/11 בר' מזל תאומים ומספרה 2015/0130.01.

מרוץ ההיתרים הפרטניים והחריגים של שניים מבעלי הדירות בקומה העליונה (מתוך ארבע דירות בקומה זו, כולל הדירה שלי) מצייר תמונה עגומה של פגיעה קבועה בקו הגובה ובפרופורציות של הבניין הנוגעת לכלל בעלי הדירות בבניין, אך הפגיעה העצימה ביותר הינה בבעלים של שתי הדירות הנותרות בקומה העליונה, ואסביר.

תוכנית המתאר מחייבת לעמוד ברשימה ארוכה של תנאים למתן היתר בניה לבניית קומה נוספת לבניין, וביניהם קבלת היתרים שונים ממהנדס העיר, חיזוק הבניין לפי הוראות תמ"א 38, העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג ועוד.

אביא דוגמה אחת בלבד. סעיף 4.1 ו' לתוכנית המתאר קובע כי "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה."

תנאי ההיתר לבקשה 2015/0130.02 קובעים כי המבקש צריך לעמוד בדרישות מסוימות ומקלות (בהשוואה לתוכנית המתאר) בעניין העתקת התשתיות בגג. כך, המבקש יעתיק את התשתיות המשותפות מעל הגג שלו אל שטח הגג הסמוך (מעל דירות שלא ביקשו היתר בניה).

פתרון נקודתי כגון זה מעביר את כל נטל הדרישות התכנוניות הקבועות בתוכנית המתאר ונספחיה, לצורך בניית קומה נוספת וגג חדש, לשתי הדירות הנותרות בקומה העליונה שלא ביקשו עד כה היתר בניה.

ברור מעליו כי הבעלים של שתי הדירות הנותרות לא יוכלו לשאת לבדן במלוא עלויות התכנון והבניה של קומה נוספת וגג חדש, ואף יתכן כי תהיינה מגבלות תכנוניות קבועות שלא יאפשרו בעתיד להשלים את הקומה הנוספת בהתאם לנספח הבינוי בהינתן תוספת הבניה מעל דירה 13 (ואולי גם דירה 11), כך שרק מר זיידל יינה מהרחבה משמעותית בדירתו.

למעשה, מר זיידל מבקש כי הוועדה תעדיף את האינטרס שלו על פני יתר בעלי הדירות בקומה העליונה בבניין, כי לאחר אישור היתר בניה עבורו (ועבור דירה 11) לא יותרו בגג שטחים מספקים לבניית שתי יחידות דיור נוספות בשטח ממוצע של כ-90 מטר (כל אחת) לצד התשתיות המשותפות של הבניין וממילא, הוועדה המקומית לא תאשר המשך בנייה בגג לשיעורין, בתנאים זהים לאלו שנקבעו למר זיידל. הוועדה

המקומית, ככל הנראה, תחייב את הבעלים של שתי הדירות הנותרות להשלים את הקומה הנוספת והגג החדש כתנאי להרחבת דירותיהם.

נראה שמר זיידל מבין זאת היטב ולכן החליט לפעול בשיטת "כל הקודם זוכה" כדי לצמצם לעצמו את הדרישות התכנוניות והעלויות הכספיות הנגזרות מכך – באמצעות בנייה פרטית וחריגה על הגג חלף התאגדות עם שלושת בעלי הדירות האחרות בקומה העליונה לצורך בניית קומה נוספת וגג חדש שישרתו את כולם, ובכפוף להסכמת הרוב הנדרש מקרב כלל בעלי הדירות בבניין.

4. עוד קובעת תכנית המתאר בסעיף 4.1 י' כי "המבנה המסומן בצהוב בתשרי התכנית מיועד להריסה, וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה...". כיון שמדובר בעבירת בניה ארוכת שנים, בגינה הוגשו תלונות חוזרות ונשנות, כפי שניתן להתרשם באתר העירייה, אני מתנגדת למתן היתר לבקשה של מר זיידל בתנאי ש"המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח". מדובר בתנאי לא ישים כיון שחריגת הבניה אינה של המבקש אלא של בעלי הזכויות בכתובת 5/1 בר' מזל תאומים והמבקש לא מוסמך לפעול להריסת הבניה החריגה. כאמור, כוונת תכנית המתאר היתה לבצע הרחבות בניה עבור כלל בעלי הדירות בבניין וכך לתת תמריץ להסיר את חריגות הבניה הקיימות.

5. הגג בבניין מס' 5 בר' מזל תאומים הינו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין.

בהתאם לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, "רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות";

לבקשתו של מר זיידל לא צורף מסמך המעיד על הסכמת רוב של 3/4 מהדירות ובעלים של 2/3 מהרכוש המשותף בבניין להוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירתו, לרבות הסכמה של יתר בעלי הדירות לניצול זכויות בניה בגג.

בהתאם לפסיקה שהתגבשה בנושא, בהעדר הוראה אחרת בתקנון מוסכם החל על בית משותף, אף אם סוכם על הצמדה של חלק מסוים ברכוש המשותף לדירה בבית המשותף, ובכלל זאת גג הבית המשותף (ואין שטחים משותפים שהוצמדו לדירת המבקש), לא די בכך כדי לתת בידי הבעלים של דירה זו את הזכות לבנות על שטח ההצמדה. בעל דירה המבקש לבנות על שטח ההצמדה לדירתו לצורך הרחבתה, נדרש לקבל הסכמה של בעלי הדירות הן לעצם הבניה והן לעניין היקף זכויות הבניה הדרושות להרחבת הדירה.

מכאן יש להידרש לשאלה באיזו מידה על מוסדות התכנון להתייחס לשאלות קנייניות. התשובה מורכבת. מצד אחד, וועדת התכנון לא אמורה להכריע בשאלות קנייניות לגופו של עניין. התפקיד המוטל עליהן נוגע לשאלות תכנוניות. ואולם, וועדות התכנון רשאיות, ובהתאם לפסיקה שתובא מטה אף נדרשות, לא לקיים דיון בבקשת היתר בניה בהיעדר תימוכין קנייני לבקשה.

בבג"ץ 1578/90 אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א, נקבע הכלל לפיו וועדות התכנון רשאיות "להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש זכות קניינית. הטעם לדבר: יכולות הוועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש".

כך נפסק גם בע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, שם קבע בית המשפט כי מקום בו מוסד התכנון סבור שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית, עליו לעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. בכך הצטרף פסק הדין להכרעה שניתנה בבג"צ אייזן, ונימק כי דיון על ידי מוסדות התכנון בהיבטים תכנוניים של בקשה הנעדרת "תימוכין קנייניים", עשוי להוביל לדיוני סרק.

זאת ועוד, פסק דין בע"מ 795/19 קנרוב טליאט נגד ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, הבהיר וחידד את ההלכות אשר כבר חלו בעבר בעניין בני אליעזר ואיזן, אשר ענינם בחינת סוגיות קנייניות במסגרת הליכי תכנון, המתקיימים בפני הועדות המקומיות והמחוזיות. בעניין קנרוב קבע בית המשפט העליון כי בהתאם לחוק המקרקעין, על מנת לממש תוספת בניה בבית משותף, נדרשת הסכמה קניינית ברורה של בעלי הזכויות בבית משותף ואף הדגיש כי מדובר בדרישה מהותית בטרם קיומו של הליך תכנוני. לעניין זה בית המשפט העליון לא הסתפק בפרסומים של ההליך התכנוני, אלא דרש אישור פוזיטיבי של בעלי הזכויות ברכוש המשותף. לעניין זה נפנה גם לעת"מ קנרוב אשר ניתן בפני בית המשפט המחוזי ואושר על ידי בית המשפט העליון – עתמ (ת"א) 70277-05-18 קנרוב טליאט נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ושם נקבע כך: "נראה, לאור פסק הדין בעניין בני אליעזר שהרחיב טעמיה של ההלכה ונתן משקל גם לפגיעה האפשרית בזכויות הקניין של השותפים לרבות עניין אחוזי הבניה, כי אף שהלשון שבה נקטו פסקי הדין, היא לשון רשות, מחובתם של מוסדות התכנון לשקול את סוגיית ה"היתכנות הקניינית" ולעכב את הדיון התכנוני במקרה המתאים; וספק אם כלל רשאים מוסדות התכנון להתעלם משיקול זה ורשאים לוותר על הפעלת סמכותם לעכב את הדיון התכנוני בהעדר היתכנות קניינית, מתוך מחילה על זכותם להימנע מדיוני סרק."

במקרה שלפנינו אין מחלוקת כי מר זיידל לא קיבל הסכמה פוזיטיבית מאת מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להצמדת חלקים מהגג המשותף לדירתו וכן לא קיבל את הסכמתם להקצאת זכויות בניה בגג עבורו.

לפיכך, אני מבקשת מהוועדה לדחות את בקשתו של מר זיידל להיתר בניה, הן מטעמים תכנוניים - הבקשה חורגת עד כדי "סטייה ניכרת" מהוראות תכנית המתאר ונספחיה, והן מטעמים קנייניים – למר זיידל אין זכויות קנייניות בשטח הגג המשותף והוא לא יוכל לממש את היתר הבניה.

אני מציעה כי מר זיידל יפנה לשלוש הדירות האחרות בקומה העליונה בבניין במטרה לפעול יחד לתוספת קומה שלמה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת כל אחת מיחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהם, בהתאם לנספח הבינוי בתוכנית המתאר, ובכפוף להסכמה פוזיטיבית של הרוב הנדרש מקרב כלל בעלי הדירות בבניין.

6. אין באמור במכתבי זה כדי למצות את טענותי בעניין זה, ואני שומרת לעצמי את מלוא הזכויות אשר עומדות לי לפי כל דין, לרבות הזכות לנקוט בכל הליך משפטי או אחר.

בכבוד רב,
ולריה קוטרמן
קליר

בכתובת בנין 5 דירה 12 רחוב מזל תאומים, ירושלים

נייד: 050-6205298

דוא"ל: fsophya@gmail.com

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1075118

הרחבה ליחידות קיימות ברח' מזל תאומים 5 פסגת זאב, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

א - תיאור המקום :

1. התוכנית מוצעת בשכונת פסגת זאב צפון , הבניין גובל עם רח' שדרות נווה יעקב
2. מתייחסת לבניין 5 שגובל בחלקה עם בניין 1 ו 3
3. שטח התוכנית 3.012 ד'

ב- תאור הבניין :

1. בניין בן 4 קומות+ קומת מחסנים וקומת חניה כללית לכל הרחוב +חניה חיצונית בקומת קרקע
2. הבניין כולל 14 יחידות דיור מאושרות

ג- רקע לתוכנית :

1. הבניין מוגדר כאזור מגורים 2 מיוחד

ד- תאור הבניין המוצע :

1. הרחבות טיפוסיות לכל הדירות הקיימות עד 140 מ"ר לדירה
2. תוספת מרפסות זיזיות בחזית אחורית
3. הרחבת שטח משותף לבניין
4. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מס' תיק: 10-52 22/02/2022 תאריך: 17.02.2022 שם: 11

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים**

קואורדינטה X 222100

קואורדינטה Y 630300

1.5.2 תיאור מקום

במגרש זה יש את בניין 5- הבניין עליו חלה התכנית ובאותו מגרש יש את בניין 1, 3- שמחוברים ביניהם- לא כלול בתכנית זאת בניין 5 פונה גם לרחוב שדרות נווה יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מזל תאומים	5	.

שכונה פסגת זאב, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30770	מוסדר	חלק	110	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
30770	30609

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/ 3381 / א	27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1587		16/07/1959
במ/ 3381 / א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית במ/3381/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3381/א ממשיכות לחול ללא שינוי.	4369	1129		09/01/1996

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	20:33 04/01/2023	אלישבע קובי	12/05/2022		1:100	מנחה	אדריכלות
לא		13:24 13/02/2023	מיכאל שורץ	12/12/2022		1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גברת	פרטי	אשרת סגולה בייביוב			ירושלים	מול תאומים	5	02-6506343		oshrat_oshrat@walla.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	עמק רפאים	63			ek6506343@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	אלישבע קובי	52024		ירושלים	ברגמן אליעזר	14			elish771@gmail.co.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה עליונה ותוספת בינוי בכל יתר קומות הבניין ברח' מזל תאומים מס' 5 לשם הרחבת יחיד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות - קרקע, א', ב', ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהם, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת מחסנים לשם תוספת חדר אופנים משותף לדיירי הבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ- 4 מעל הקרקע ל- 5 מעל הקרקע

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	3,012.9	100
סה"כ	3,012.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,012.89	100
סה"כ	3,012.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט לבנין ברח' מזל תאומים מס' 5 להלן: תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס +1.05), בקומה א' (מפלס +3.94), ובקומה ב' (מפלס +6.83), ובקומה ג' (מפלס +9.72), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. ב. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ג. תותר תוספת בניה בקומת המחסנים (מפלס -1.85) לשם תוספת חדר אופניים הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.
ב	ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לתוספות הבניה המוצעות מכוח תכנית זו. (מודגש בזאת כי קווי בניין אלו עבור הבנין ברח' מזל תאומים 5)
ד	מספר יחידות הדיור המרבי בבנין ברח' מזל תאומים 5 יהיה 14 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת

4.1	מגורים ב'
	מתכנית), התשס"ב 2002.
ו	מתקנים ו/או שימושים זמניים העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ז	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן

4.1	מגורים ב'
	ישראלי ת"י 413 (5) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 י' (חניה), (6) תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף (7) תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת אחזקה לכל פרטי האבן מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף (8) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגננות מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף (9) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות באגף לשיפור פני העיר.
ט	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 4. יש לדאוג לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין.
י	הריסות ופינויים המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה, ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
יא	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יב	הערה: מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3381 א' ושלא שונו בתכנית 1075118 זו,

4.1	מגורים ב'
	ממשיכות לחול ללא כל שינוי. מודגש בזאת כי הוראות תכנית 3381א חלות על יתר הבניינים בתחום חלקה 110 בגוש 30770 (בניינים ברח' מזל תאומים מס' 3 ו 1) הוראות תכנית 1075118 זו אינם חלות על בנינים אלו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)		מספר יח"ד		אחוזי בניה כוללים (%)		שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																														
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת		מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת					מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת	מסתח לכניסה הקובעת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרחפות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	ייעוד
190.8	5	1		מגורים ב'
(3)	1,3	1		מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה -- מצב מוצע:
(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.
(2) בהתאם למסומן בתשריט.
(3) בהתאם למאוסר בתכנית N.3381.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.2 פסולת בניין	
לאחר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ה-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.	
6.3 תקשורת	
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
6.4 עתיקות	
ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
6.5 ניהול מי נגר	
יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבנין בר' מזל תאומים מס' 5 תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה המוצעת בתכנית 1075118 עבור	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניין ברי מזל תאומים מס' 5 תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

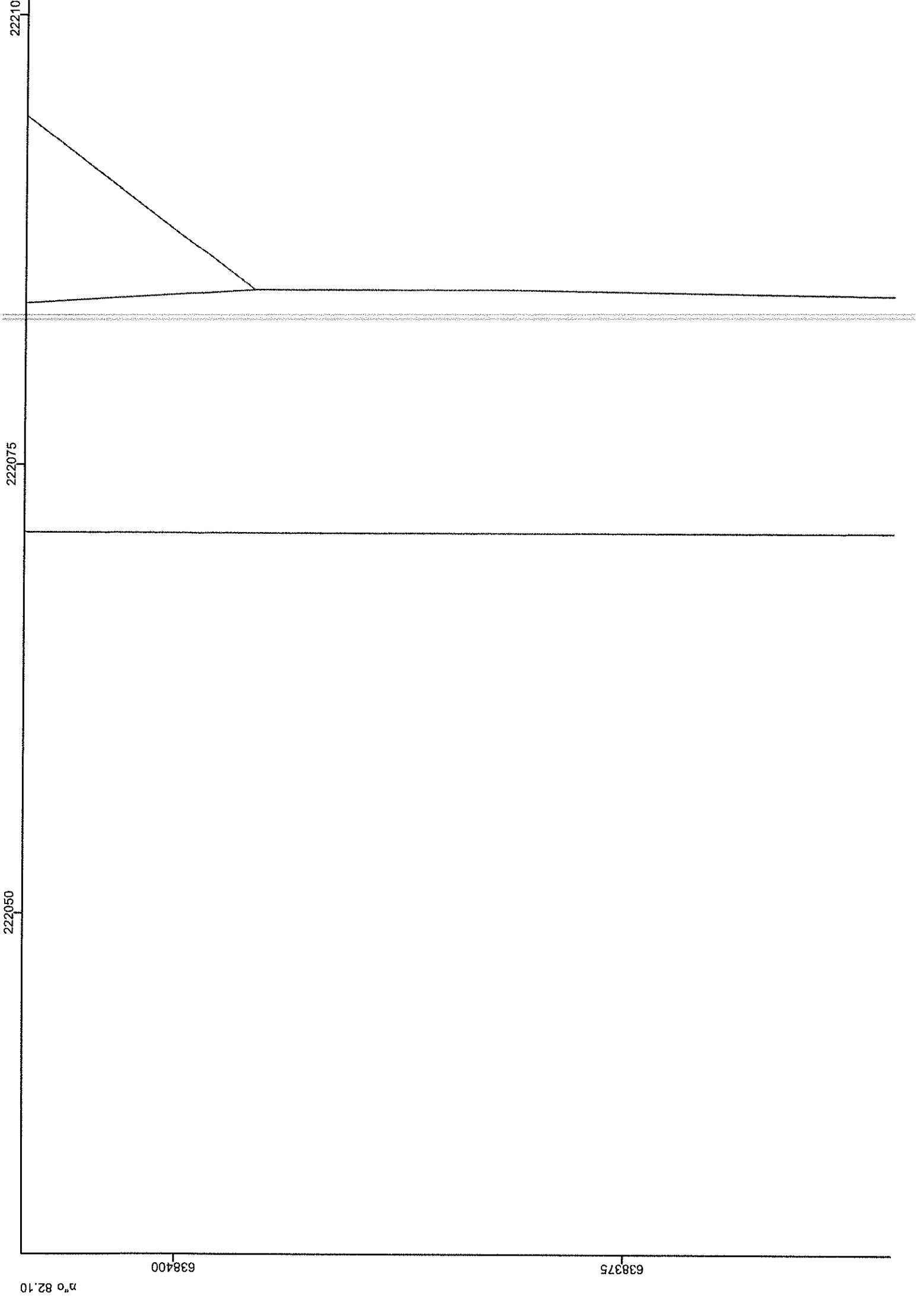
זמן משוער למימוש הרחבות על פי תוכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.

1. 2025年1月1日 星期三 10:00:00

2. 2025年1月1日 星期三 10:00:00

3. 2025年1月1日 星期三 10:00:00

4. 2025年1月1日 星期三 10:00:00



סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	2007/0411.21
מספר סידורי	4

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה 12 בחדר נוסף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יונה רבקה
עורך הבקשה	קסלר שמואל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

סולם יעקב 32, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13363	תחילת תוקף	16/09/2014	1	מגורים ג	3546

תאור הבקשה

ברחוב סולם יעקב 6 מוצעת תוספת בניה במפלס +3.00 עבור דירה 12 הכוללת תוספת שטח עיקרי + כניסה נוספת לדירה + חלון + שינויים בשטח משותף

מידע קודם

מתאריך	05/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לבקשה זו הופק היתר בניה		
לאחר הפקת היתר בעקבות מידע נוסף שהוגש לאגף כי המרחק בין התוספת המוצעת לדירת השכן הינה 80 ס"מ ולא 1 מטר כפי שסוכם מולם, הושבה הבקשה לדיון בוועדה שהחליטה להתלות את ההיתר באופן זמני עד לתיקון ההרמוניקה של ההיתר.		

על התליית ההיתר הוגש ערר. טרם דיון בוועדת ערר הושבה הבקשה לדיון בוועדה מקומית ובהסכמת וועדת ערר. הבקשה נידונה בוועדה המקומית. ונשמעו טענות המבקשים. הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה הוועדה מציבה 3 אפשרויות בפני המבקשים , יש ליידע את הצוות המקצועי תוך 14 יום באפשרויות המועדפת ע"י המבקשים. להלן שלושת האפשרויות לקידום הבקשה : להגיש תוכנית חדשה השומרת על מרחק של 1 מטר בין התוספת המוצעת לקיר הבניין הקיים ולהציע את כל השטחים המותרים לדירה זו עפ"י התב"ע לכיוון הכניסה לבניין בתחום קווי הבניין המותרים , על תכנית זו יש להגיש חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ולבצע הליך משלוח הודעות חדש לתכנית החדשה. לערוך תיקון ידני בהרמוניקות ההיתר שהופק ולשנות את מידת המרחק בין התוספת המוצעת לקיר הקיים ל – 1 מטר כאשר סך השטחים המוצעים יקטנו בהתאמה. לבצע הליך של משלוח הודעות לתוכנית הקיימת שהופק לה היתר הבניה , ובמידה ויוגשו התנגדויות להליך של משלוח הודעות , ההתנגדויות יובאו בפני הוועדה. לאחר 14 יום הבקשה תושב לדיון פנימי בפני הוועדה בהתאם		
---	--	--

לאופציה הנבחרת ע"י המבקשים לקבלת החלטה סופית. לאחר החלטת הוועדה המבקשים בחרו באפשרות השלישית- ביצוע הליך של משלוח הודעות לתכנית שהופק לה היתר בנייה, למשלוח הודעות זה התקבלה התנגדות אחת, מהדיר הגר בסמיכות לבניה המבוקשת הטוען כי חלון חדר השינה שלו פונה לתוספת המוצעת וזהו החלון היחיד לחדר שדרכו נכנס אור ואוויר טוען כי התכנית מציגה תכנית שגויה עם מידות שלא תואמות בשטח וכי התכנית חורגת מקווי הבניין. מאחר והחלטת הוועדה הקודמת היתה שאם במידה ויתקבלו התנגדויות חדשות הן יובאו בפני הוועדה, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדת התנגדויות לצורך קבלת החלטה סופית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13363 תחילת תוקף: 16/09/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ג רקע לבקשה: לבקשה זו הופק היתר בניה	01/02/2026	חוות דעת תכנונית

לאחר הפקת היתר בעקבות מידע נוסף שהוגש לאגף כי המרחק בין התוספת המוצעת לדירת השכן הינה 80 ס"מ ולא 1 מטר כפי שסוכם מולם, הושבה הבקשה לדיון בוועדה שהחליטה להתלות את ההיתר באופן זמני עד לתיקון ההרמוניקה של ההיתר. על התליית ההיתר הוגש ערר.		
טרם דיון בוועדת ערר הושבה הבקשה לדיון בוועדה מקומית ובהסכמת וועדת ערר. הבקשה נידונה בוועדה המקומית. ונשמעו טענות המבקשים. הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה הוועדה מציבה 3 אפשרויות בפני המבקשים , יש ליידע את הצוות המקצועי תוך 14 יום באפשרויות המועדפת ע"י המבקשים. להלן שלושת האפשרויות לקידום הבקשה : להגיש תוכנית חדשה השומרת על מרחק של 1 מטר בין התוספת המוצעת לקיר הבניין הקיים ולהציע את כל השטחים המותרים לדירה זו עפ"י התביע לכיוון הכניסה לבניין בתחום קווי הבניין המותרים , על תכנית זו יש להגיש חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ולבצע הליך משלוח הודעות חדש לתכנית החדשה. לערוך תיקון ידני בהרמוניקות ההיתר שהופק ולשנות את מידת המרחק בין התוספת המוצעת לקיר הקיים ל - 1 מטר כאשר סך השטחים המוצעים יקטנו בהתאמה.		

לבצע הליך של משלוח הודעות לתוכנית הקיימת שהופק לה היתר הבניה , ובמידה ויוגשו התנגדויות להליך של משלוח הודעות , ההתנגדויות יובאו בפני הוועדה. לאחר 14 יום הבקשה תושב לדיון פנימי בפני הוועדה בהתאם לאופציה הנבחרת ע"י המבקשים לקבלת החלטה סופית.		
לאחר החלטת הוועדה המבקשים בחרו באפשרות השלישית- ביצוע הליך של משלוח הודעות לתכנית שהופק לה היתר בנייה, למשלוח הודעות זה התקבלה התנגדות אחת, מהדיר הגר בסמיכות לבניה המבוקשת הטוען כי חלון חדר השינה שלו פונה לתוספת המוצעת וזהו החלון היחיד לחדר שדרכו נכנס אור ואוויר טוען כי התכנית מציגה תכנית שגויה עם מידות שלא תואמות בשטח וכי התכנית חורגת מקווי הבניין. מאחר והחלטת הוועדה הקודמת היתה שאם במידה ויתקבלו התנגדויות חדשות הן יובאו בפני הוועדה, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדת התנגדויות לצורך קבלת החלטה סופית.		
לבקשה זו הופק היתר בניה. לאחר הפקת היתר בעקבות מידע נוסף שהוגש לאגף הושבה הבקשה לדיון בוועדה שהחליטה להתלות את ההיתר באופן זמני עד לתיקון ההרמוניקה של ההיתר. על התליית ההיתר הוגש ערר. טרם דיון בוועדת ערר הושבה הבקשה לדיון בוועדה מקומית ובהסכמת וועדת ערר. הבקשה נידונה בוועדה המקומית.	11/06/2025	דיון בוועדת משנה לדחות את ההכרעה

ונשמעו טענות המבקשים. הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה הוועדה מציבה 3 אפשרויות בפני המבקשים , יש ליידע את הצוות המקצועי תוך 14 יום באפשרויות המועדפת ע"י המבקשים. להלן שלושת האפשרויות לקידום הבקשה : להגיש תוכנית חדשה השומרת על מרחק של 1 מטר בין התוספת המוצעת לקיר הבניין הקיים ולהציע את כל השטחים המותרים לדירה זו עפ"י התב"ע לכיוון הכניסה לבניין בתחום קווי הבניין המותרים , על תכנית זו יש להגיש חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ולבצע הליך משלוח הודעות חדש לתכנית החדשה. לערוך תיקון ידני בהרמוניקות ההיתר שהופק ולשנות את מידת המרחק בין התוספת המוצעת לקיר הקיים ל – 1 מטר כאשר סך השטחים המוצעים יקטנו בהתאמה. לבצע הליך של משלוח הודעות לתוכנית הקיימת שהופק לה היתר הבניה , ובמידה ויוגשו התנגדויות להליך של משלוח הודעות , ההתנגדויות יובאו בפני הוועדה. לאחר 14 יום הבקשה תושב לדיון פנימי בפני הוועדה בהתאם לאופציה הנבחרת ע"י המבקשים לקבלת החלטה סופית.		
לבקשה זו הופק היתר בניה בתאריך 23/5/2023. בתאריך 12/02/2025 הבקשה הושבה לדיון בוועדה המקומית החלטת הוועדה מיום זה היתה : "להתלות את היתר הבניה" כדלקמן : מאחר ולאחרונה התברר כי לעת הוצאת ההיתר בוצע שינוי במידות שאושרו על ידי הוועדה. הדרג המקצועי איפשר לעורך הבקשה להגיש תיקון כנדרש, וזאת טרם הבאת תיק זה לדיון בוועדה אולם המבקש לא תיקן את התוכניות כפי שנדרש ועל כן הובאה הבקשה עתה בפני הוועדה . הוועדה מחליטה על התליה זמנית של היתר הבניה החל מיום 25/02/2025 וזאת במידה ולא תתוקן ההרמוניקה של ההיתר כנדרש וכפי שאושרה בוועדה במסגרת הליך הרישוי. על החלטת וועדה זו הוגש ערר מצד המבקשים לאור ההתליה.	22/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאחר למידת ובחינת טענות העוררים כפי שעלו בכתב הערר והכנת כתב התגובה הצוות המקצועי סבר כי יהיה נכון להשיב את הבקשה לדיון חוזר בוועדת משנה לצורך שמיעת טענות הצדדים. בקשה זו הועברה לוועדת ערר אשר קבעה כי בהתאם לנסיבות שפורטו בכתב התגובה ובכדי למצות את הדיון בפני הוועדה המקומית הערר נמחק והבקשה תושב לדיון בפני הוועדה המקומית. על החלטתה החדשה של הוועדה המקומית תעמוד זכות ערר. ע"כ הבקשה מובאת לדיון בפני הוועדה לצורך שמיעת טענות הצדדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13363 תחילת תוקף : 16/09/2014 ייעוד הקרקע : מגורים ג לבקשה זו הופק היתר בניה בתאריך 23/5/2023. בתאריך 12/02/2025 הבקשה הושבה לדיון בוועדה המקומית החלטת הוועדה מיום זה היתה : "להתלות את היתר הבניה" כדלקמן : מאחר ולאחרונה התברר כי לעת הוצאת ההיתר בוצע שינוי במידות שאושרו על ידי הוועדה. הדרג המקצועי איפשר לעורך הבקשה להגיש תיקון כנדרש, וזאת טרם הבאת תיק זה לדיון בוועדה אולם המבקש לא תיקן את התוכניות כפי שנדרש ועל כן הובאה הבקשה עתה בפני הוועדה .	22/05/2025	חוות דעת תכנונית

הוועדה מחליטה על התליה זמנית של היתר הבניה החל מיום 25/02/2025 וזאת במידה ולא תתוקן ההרמוניקה של ההיתר כנדרש וכפי שאושרה בוועדה במסגרת הליך הרישוי. על החלטת וועדה זו הוגש ערר מצד המבקשים לאור ההתליה. לאחר למידת ובחינת טענות העוררים כפי שעלו בכתב הערר והכנת כתב התגובה הצוות המקצועי סבר כי יהיה נכון להשיב את הבקשה לדיון חוזר בוועדת משנה לצורך שמיעת טענות הצדדים. בקשה זו הועברה לוועדת ערר אשר קבעה כי בהתאם לנסיבות שפורטו בכתב התגובה ובכדי למצות את הדיון בפני הוועדה המקומית הערר נמחק והבקשה תושב לדיון בפני הוועדה המקומית. על החלטתה החדשה של הוועדה המקומית תעמוד זכות ערר. ע"כ הבקשה מובאת לדיון בפני הוועדה לצורך שמיעת טענות הצדדים.		
1. בניסובת העניין ועל מנת למצות את ההליך בפני הוועדה המקומית החלטתי מיום 11.5.25 תיוותר על כנה . 2. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין. 3. ככל שיוגש ערר מזכירות ועדת הערר תקבע אותו בהקדם ככל שידרש הדבר גם מחוץ לסדר יומה של ועדת הערר ראה החלטת וועדת הערר בארכיב אופטי	18/05/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

ביום 23/05/2023 הופק היתר בניה לתיק הנדון, לאחרונה התברר כי לעת הוצאת ההיתר בוצע שינוי במידות שאושרו על ידי הוועדה. הדרג המקצועי איפשר לעורך הבקשה להגיש תיקון כנדרש, וזאת טרם הבאת תיק זה לדיון בוועדה אולם המבקש לא תיקן את התוכניות כפי שנדרש ועל כן הובאה הבקשה עתה בפני הוועדה. הוועדה מחליטה על התליה זמנית של היתר הבניה החל מיום 25/02/2025 וזאת במידה ולא תתוקן ההרמוניקה של ההיתר כנדרש וכפי שאושרה בוועדה במסגרת הליך הרישוי.	12/02/2025	דיון בוועדת משנה : להתלות את היתר הבניה
ביום 23/05/2023 הופק היתר בניה לתיק הנדון. ביום 14/01/2025 פנה לאגף הרישוי דייר המתגורר בבניין, בסמוך לתוספת המוצעת, וטען כי היתר הבניה שהופק לוקה בפגם, כמפורט: לטענתו היה סיכום בין הדיירים כי ישמר מרווח של 1.00 מ' בין קיר דירתו לתוספת המוצעת, אולם בהיתר הבניה נשמר מרווח של 0.80 מ' בלבד. אותו הדייר טען כי אינו ידע על השינוי וכי שינוי זה לא פורסם לבעלי הזכויות בחלקה. בעקבות פנייתו בוצע בירור יסודי בהליך הרישוי בבקשה ועלה כי, עורך הבקשה הגיש בגרסתו הראשונה לאגף מרווח של 1.00 מ' בין קיר דירת השכן לבין התוספת המוצעת ומידת החדר המוצע הנו היה 3.26 מ'. – וזו הבקשה שפורסמה לבעלי הזכויות בחלקה. בקשה זו נדחתה במתכונת המוצעת בשל מספר דברים שאינם נוגעים למרווח של 1.00 מ' שיש לשמור אלא לעניינים אחרים. אולם, כאשר עורך הבקשה החזיר תכנית לכאורה מתוקנת הוא 'על הדרך' שינה את המרווח ל- 0.80 מ' ללא שציין מידה זו, וללא שידע על כך את הצוות האחראי על הבקשה. מה גם שהצוות לא יכל היה לדעת על כך בשל העלמת המידה שנראה לכאורה שנעשתה על מנת להסוות את השינוי שבוצע, לאחר משלוח הגרסה הראשונה לבעלי הזכויות. כמו כן, הרחיב עורך הבקשה את מידת הפנים של החדר המוצע למידה של 3.46 מ', במקום 3.26 מ' כתוצאה מצמצום המרווח שביצע.	21/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מאחר וגרסה זו נעשתה במחטף וללא משלוח הודעות כמסודר, וכך הופק היתר הבניה – בקשה זו מובאת עתה בפני הוועדה להכרעתה, עם המלצת הדרג המקצועי להתלות זמנית את היתר הבניה עד לזימון בעלי העניין בתיק לצורך שימוע להתליה קבועה. יוער כי נעשה ניסיון מצד הצוות המקצועי לפנות לעורך הבקשה במטרה להסדיר את תיקון המידות טרם נקיטת הליך התליה, אך לא היה שיתוף פעולה ובעלי העניין סירבו לתקן כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13363 תחילת תוקף: 16/09/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ג רקע לבקשה: ביום 23/05/2023 הופק היתר בניה לתיק הנדון. ביום 14/01/2025 פנה לאגף הרישוי דייר המתגורר בבניין, בסמוך לתוספת המוצעת, וטען כי היתר הבניה שהופק לוקה בפגם, כמפורט: לטענתו היה סיכום בין הדיירים כי ישמר מרווח של 1.00 מ' בין קיר דירתו לתוספת המוצעת, אולם בהיתר הבניה נשמר מרווח של 0.80 מ' בלבד. אותו הדייר טען כי אינו ידע על השינוי וכי שינוי זה לא פורסם לבעלי הזכויות בחלקה. בעקבות פנייתו בוצע בירור יסודי בהליך הרישוי בבקשה ועלה כי, עורך הבקשה הגיש בגרסתו הראשונה לאגף מרווח של 1.00 מ' בין קיר דירת השכן לבין התוספת המוצעת ומידת החדר המוצע הנו היה 3.26 מ'. – וזו הבקשה שפורסמה לבעלי הזכויות בחלקה.	21/01/2025	חוות דעת תכנונית

בקשה זו נדחתה במתכונת המוצעת בשל מספר דברים שאינם נוגעים למרווח של 1.00 מ' שיש לשמור אלא לעניינים אחרים. אולם, כאשר עורך הבקשה החזיר תכנית לכאורה מתוקנת הוא 'על הדרך' שינה את המרווח ל- 0.80 מ' ללא שציין מידה זו, וללא שיידע על כך את הצוות האחראי על הבקשה. מה גם שהצוות לא יכל היה לדעת על כך בשל העלמת המידה שנראה לכאורה שנעשתה על מנת להסוות את השינוי שבוצע, לאחר משלוח הגרסה הראשונה לבעלי הזכויות.		
כמו כן, הרחיב עורך הבקשה את מידת הפגים של החדר המוצע למידה של 3.46 מ', במקום 3.26 מ' כתוצאה מצמצום המרווח שביצע. מאחר וגרסה זו נעשתה במחטף וללא משלוח הודעות כמסודר, וכך הופק היתר הבניה – בקשה זו מובאת עתה בפני הוועדה עם המלצה להתלות זמנית את היתר הבניה עד לזימון בעלי העניין בתיק לצורך שימוע להתליה קבועה. יוער כי נעשה ניסיון מצד הצוות המקצועי לפנות לעורך הבקשה במטרה להסדיר את תיקון המידות טרם נקיטת הליך התליה, אך לא היה שיתוף פעולה ובעלי העניין סירבו לתקן כנדרש. ועל כן הבקשה מובאת כאמור בפני הוועדה לצורך הליך של התליה, עד להגשת תכנית מתוקנת כנדרש.		

בתאריך 23.2.22 התקבלה החלטת וועדה לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית. כעת התקבל אישור שפ"ע – בקרה מרחבית - עבור הבקשה. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. נוהל בקרה הנדסי – התקבל אישור לפיו: "עפ"י הבדיקה שערכתי, תוספות הבנייה המוצעות עונות לדרישות ת"י 413 חלק 3, סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור "שינוי מותר". אי לכך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי." – נדרשת התאמת ההרמוניקה למופיע בנוהל הבקרה ההנדסי בהתאם למסומן על גבי ההרמוניקה. תיק מידע תכנוני – על פי תיק המידע התכנוני מספר 20/6452 גוש 30716 חלקה 14 – במקום חלה תוכנית : 13363 מתאריך 16/9/14 – אזור מגורים מיוחד. מטרת התוכנית – הרחבות דיור ותוספת קומה לדירות קיימות. התוכנית לא כוללת תוספת חדשה לדירה המבקשת. תוספת סומנה בסגול לפי תכנית. 5062 בתיק המידע התכנוני קווי הבניין סומנו על פי תוכנית 13363. יש לתקן מפת המדידה ולהציג נתונים כפי שנרשמו בתיק המידע התכנוני.	07/09/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

כפיפות – התוכנית מבטלת את תכנית המתאר 62 ואת תוכנית 5062 מתאריך 21/4/00. התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. במפלס +3.00 עבור דירה 12 מוצע תוספת שטח עיקרי וכניסה נוספת לדירה. המוצע מבוקש במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאשר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – על פי הנספח עבור דירה 12 מסומנת הרחבה כאשר בפועל במקום ההרחבה קיימים מחסנים לדיירים. כלומר אין התאמה בין הנספח לקיים. הבינוי מוצע בחריגה מקווי הבניין המותרים ובתחום מובלעת פנימית קיימת בבניין. על פי סעיף ט' בהוראות התוכנית, קווי הבניין הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה נכרת. מאחר והבינוי מוצע בתוך מובלעת קיימת לא מוצע צמצום בין גבול המגרש לקו הבניין. – התקבל אישור הממונה מר יואל שבת לבניה מעבר לקווי הבניין בכפוף להצגת נימוק בדבר הבעלות על המחסן הצמוד ולצמצום עומק התוספת על פי הבניה הקיימת וקו הבניין המסומן בסמוך לתוספת. - ע"ב טוען כי המחסנים קיימים במפלס אחר ושייכים לבניין הסמוך ולא לדירת המבקשים – לפיכך סומן על גבי ההרמוניקה הערה לא של המבקש, מחסנים כניסה אחרת, וכן סומן המפלס. בנוסף תוקנה ההרמוניקה כך שהבינוי לא חורג מעבר לקו הבינוי הקיים - לפיכך אושרה התוספת. על פי תקנות סטייה נכרת ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עד 30% מהמרווח ללא פתחים. בחזית צידית עד 10% מהמרווח כולל פתחים – יש להתאים את החריגה המוצעת לתקנות ולהציג את המידות בין התוספת לגבול המגרש. - המוצע עומד ב- 10% במרווח כולל פתחים. הבניה מוצעת במרווח במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאשר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – בדיון קודם הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם כהקלה בקווי הבניין. - על פי החלטת הוועדה לשינוי המוצע מנספח הבינוי אין השפעה על התוספות העתידיות של דיירי העמודה ע"כ מומלץ להכיר בהקלה שפורסמה ולאשר את מיקום התוספת בהתאם לנדרש לעיל. דלת כניסה נוספת לדירה – יש לבטלה או לחילופין לאטום את הדלת הקיימת – להציג רק כניסה אחת לדירה זו. - התוכנית תוקנה לנושא הדלת. דלת קיימת סומנה לסגירה עם קיר בלוקים. חלון מבוקש בחזית עם פתחים – יש להציג החלון המבוקש בחזית הרלוונטית. חדרי מיגון – לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה. על פי נספח 13363 מסומן מרחב מוגן באחד החדרים שלא מבוקש בתוכנית זו – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.		
---	--	--

הריסה של גדר קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמה של שני שלישי מדיירי הכניסה עבור הריסת הגדר המשותפת ובניה על שטח משותף. - הוגשה הסכמת שכנים בסך שני שלישי. אחוזי בניה – שטח עיקרי מותר 15.6 מ"ר – מוצע 67.15 מ"ר במסגרת המותר. מספר יח"ד – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי בגובה הבניין.		
מספר קומות – לא מוצע שינוי במספר הקומות. שלביות – לפי סעיף ט' בהוראות התוכנית, כל עמודה תבנה בהינף אחד. חריגה משלביות הביצוע תהווה סטייה נכרת – בעמודה זו מדובר על תוספת לדירה אחת בלבד, ללא אפשרות לבניה בעמודה, ולכן אין חריגה משלביות הביצוע.		
רקע לבקשה בתאריך 23.2.22 התקבלה החלטה ועדת המשנה לדיוט את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית. כעת התקבל אישור שפי"ע – בקרה מרחבית - עבור הבקשה. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. נוהל בקרה הנדסי – התקבל אישור לפיו: "עפ"י הבדיקה שערכתי, תוספות הבנייה המוצעות עונות לדרישות ת"י 413 חלק 3, סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור "שינוי מותר". אי לכך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי." – נדרשת התאמת ההרמוניקה למופיע בנוהל הבקרה ההנדסי בהתאם למסומן על גבי ההרמוניקה. תיק מידע תכנוני – על פי תיק המידע התכנוני מספר 20/6452 גוש 30716 חלקה 14 – במקום חלה תוכנית: 13363 מתאריך 16/9/14 – אזור מגורים מיוחד. מטרת התוכנית – הרחבות דיור ותוספת קומה לדירות קיימות. התוכנית לא כוללת תוספת חדשה לדירה המבקשת. תוספת סומנה בסגול לפי תכנית. 5062 בתיק המידע התכנוני קווי הבניין סומנו על פי תוכנית 13363. יש לתקן מפת המדידה ולהציג נתונים כפי שנרשמו בתיק המידע התכנוני.	09/08/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

כפיפות – התוכנית מבטלת את תכנית המתאר 62 ואת תוכנית 5062 מתאריך 21/4/00. התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. במפלס +3.00 עבור דירה 12 מוצע תוספת שטח עיקרי וכניסה נוספת לדירה. המוצע מבוקש במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – על פי הנספח עבור דירה 12 מסומנת הרחבה כאשר בפועל במקום ההרחבה קיימים מחסנים לדיירים. כלומר אין התאמה בין הנספח לקיים. הבינוי מוצע בחריגה מקווי הבניין המותרים ובתחום מובלעת פנימית קיימת בבניין. על פי סעיף ט' בהוראות התוכנית, קווי הבניין הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה נכרת. מאחר והבינוי מוצע בתוך מובלעת קיימת לא מוצע צמצום בין גבול המגרש לקו הבניין. – התקבל אישור הממונה מר יואל שבת לבניה מעבר לקווי הבניין בכפוף להצגת נימוק בדבר הבעלות על המחסן הצמוד ולצמצום עומק התוספת על פי הבניה הקיימת וקו הבניין המסומן בסמוך לתוספת. - ע"ב טוען כי המחסנים קיימים במפלס אחר ושייכים לבניין הסמוך ולא לדירת המבקשים – לפיכך סומן על גבי ההרמוניקה הערה לא של המבקש, מחסנים כניסה אחרת, וכן סומן המפלס. בנוסף תוקנה ההרמוניקה כך שהבינוי לא חורג מעבר לקו הבינוי הקיים - לפיכך אושרה התוספת. על פי תקנות סטייה נכרת ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עד 30% מהמרווח ללא פתחים. בחזית צידית עד 10% מהמרווח כולל פתחים – יש להתאים את החריגה המוצעת לתקנות ולהציג את המידות בין התוספת לגבול המגרש. - המוצע עומד ב- 10% במרווח כולל פתחים. הבניה מוצעת במרווח במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – בדיון קודם הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם כהקלה בקווי הבניין. - על פי החלטת הוועדה לשינוי המוצע מנספח הבינוי אין השפעה על התוספות העתידיות של דיירי העמודה ע"כ מומלץ להכיר בהקלה שפורסמה ולאשר את מיקום התוספת בהתאם לנדרש לעיל. דלת כניסה נוספת לדירה – יש לבטלה או לחילופין לאטום את הדלת הקיימת – להציג רק כניסה אחת לדירה זו. - התוכנית תוקנה לנושא הדלת. דלת קיימת סומנה לסגירה עם קיר בלוקים. חלון מבוקש בחזית עם פתחים – יש להציג החלון המבוקש בחזית הרלוונטית. חדרי מיגון – לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה. על פי נספח 13363 מסומן מרחב מוגן באחד החדרים שלא מבוקש בתוכנית זו – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.	
---	--

הריסה של גדר קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמה של שני שליש מדיירי הכניסה עבור הריסת הגדר המשותפת ובניה על שטח משותף. - הוגשה הסכמת שכנים בסך שני שליש. אחוזי בניה – שטח עיקרי מותר 15.6 מ"ר – מוצע 67.15 מ"ר במסגרת המותר. מספר יח"ד – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי בגובה הבניין.		
מספר קומות – לא מוצע שינוי במספר הקומות. שלביות – לפי סעיף ט' בהוראות התוכנית, כל עמודה תבנה בהינף אחד. חריגה משלביות הביצוע תהווה סטייה נכרת – בעמודה זו מדובר על תוספת לדירה אחת בלבד, ללא אפשרות לבניה בעמודה, ולכן אין חריגה משלביות הביצוע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13363 תחילת תוקף: 16/09/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ג רקע לבקשה בתאריך 23.2.22 התקבלה החלטה ועדת המשנה לדיון את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית. כעת התקבל אישור שפ"ע – בקרה מרחבית - עבור הבקשה. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. נוהל בקרה הנדסי – התקבל אישור לפיו: "עפ"י הבדיקה שערכתי, תוספות הבנייה המוצעות עונות לדרישות ת"י 413 חלק 3, סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור "שינוי מותר". אי לכך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי." – נדרשת התאמת ההרמוניקה למופיע בנוהל הבקרה ההנדסי בהתאם למסומן על גבי ההרמוניקה.	09/08/2022	חוות דעת תכנונית

תיק מידע תכנוני – על פי תיק המידע התכנוני מספר 20/6452 גוש 30716 חלקה 14 – במקום חלה תוכנית: 13363 מתאריך 16/9/14 – אזור מגורים מיוחד. מטרת התוכנית – הרחבות דיור ותוספת קומה לדירות קיימות. התוכנית לא כוללת תוספת חדשה לדירה המבקשת. תוספת סומנה בסגול לפי תכנית. 5062 בתיק המידע התכנוני קווי הבניין סומנו על פי תוכנית 13363. יש לתקן מפת המדידה ולהציג נתונים כפי שנרשמו בתיק המידע התכנוני. כפיפות – התוכנית מבטלת את תכנית המתאר 62 ואת תוכנית 5062 מתאריך 21/4/00. התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. במפלס +3.00 עבור דירה 12 מוצע תוספת שטח עיקרי וכניסה נוספת לדירה. המוצע מבוקש במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – על פי הנספח עבור דירה 12 מסומנת הרחבה כאשר בפועל במקום ההרחבה קיימים מחסנים לדיירים. כלומר אין התאמה בין הנספח לקיים. הבינוי מוצע בחריגה מקווי הבניין המותרים ובתחום מובלעת פנימית קיימת בבניין. על פי סעיף ט' בהוראות התוכנית, קווי הבניין הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה נכרת. מאחר והבינוי מוצע בתוך מובלעת קיימת לא מוצע צמצום בין גבול המגרש לקו הבניין. – התקבל אישור הממונה מר יואל שבת לבניה מעבר לקווי הבניין בכפוף להצגת נימוק בדבר הבעלות על המחסן הצמוד ולצמצום עומק התוספת על פי הבניה הקיימת וקו הבניין המסומן בסמוך לתוספת. - ע"ב טוען כי המחסנים קיימים במפלס אחר ושלימים לבניין הסמוך ולא לדירת המבקשים – לפיכך סומן על גבי ההרמוניקה הערה לא של המבקש, מחסנים כניסה אחרת, וכן סומן המפלס. בנוסף תוקנה ההרמוניקה כך שהבינוי לא חורג מעבר לקו הבינוי הקיים - לפיכך אושרה התוספת. על פי תקנות סטייה נכרת ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עד 30% מהמרווח ללא פתחים. בחזית צידית עד 10% מהמרווח כולל פתחים – יש להתאים את החריגה המוצעת לתקנות ולהציג את המידות בין התוספת לגבול המגרש. - המוצע עומד ב- 10% במרווח כולל פתחים. הבניה מוצעת במרווח במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – בדיון קודם הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם כהקלה	
--	--

בקווי הבניין . - על פי החלטת הוועדה לשינוי המוצע מנספח הבינוי אין השפעה על התוספות העתידיות של דיירי העמודה ע"כ מומלץ להכיר בהקלה שפורסמה ולאשר את מיקום התוספת בהתאם לנדרש לעיל. דלת כניסה נוספת לדירה – יש לבטלה או לחילופין לאטום את הדלת הקיימת – להציג רק כניסה אחת לדירה זו. - התוכנית תוקנה לנושא הדלת. דלת קיימת סומנה לסגירה עם קיר בלוקים. חלון מבוקש בחזית עם פתחים – יש להציג החלון המבוקש בחזית הרלוונטית. חדרי מיגון – לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה. על פי נספח 13363 מסומן מרחב מוגן באחד החדרים שלא מבוקש בתוכנית זו – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הריסה של גדר קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמה של שני שליש מדיירי הכניסה עבור הריסת הגדר המשותפת ובניה על שטח משותף. - הוגשה הסכמת שכנים בסך שני שליש. אחוזי בניה – שטח עיקרי מותר 15.6 מ"ר – מוצע 67.15 מ"ר במסגרת המותר. מספר יח"ד – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי בגובה הבניין. מספר קומות – לא מוצע שינוי במספר הקומות. שלביות – לפי סעיף ט' בהוראות התוכנית, כל עמודה תבנה בהינף אחד. חריגה משלביות הביצוע תהווה סטייה נכרת – בעמודה זו מדובר על תוספת לדירה אחת בלבד, ללא אפשרות לבניה בעמודה, ולכן אין חריגה משלביות הביצוע.		
תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים.	23/02/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

נוהל בקרה הנדסי – התקבל אישור לפיו: "עפ"י הבדיקה שערכתי, תוספות הבנייה המוצעות עונות לדרישות ת"י 413 חלק 3, סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור "שינוי מותר". אי לכך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי." – נדרשת התאמת ההרמוניקה למופיע בנוהל הבקרה ההנדסי בהתאם למסומן על גבי ההרמוניקה. תיק מידע תכנוני – על פי תיק המידע התכנוני מספר 20/6452 גוש 30716 חלקה 14 – במקום חלה תוכנית: 13363 מתאריך 16/9/14 – אזור מגורים מיוחד. מטרת התוכנית – הרחבות דיור ותוספת קומה לדירות קיימות. התוכנית לא כוללת תוספת חדשה לדירה המבקשת. תוספת סומנה בסגול לפי תכנית 5062. בתיק המידע התכנוני קווי הבניין סומנו על פי תוכנית 13363. יש לתקן מפת המדידה ולהציג נתונים כפי שנרשמו בתיק המידע התכנוני. כפיפות – התוכנית מבטלת את תכנית המתאר 62 ואת תוכנית 5062 מתאריך 21/4/00. התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. במפלס +3.00 עבור דירה 12 מוצע תוספת שטח עיקרי וכניסה נוספת לדירה. המוצע מבוקש במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח – בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – על פי הנספח עבור דירה 12 מסומנת הרחבה כאשר בפועל במקום ההרחבה קיימים מחסנים לדיירים. כלומר אין התאמה בין הנספח לקיים. הבינוי מוצע בחריגה מקווי הבניין המותרים ובתחום מובלעת פנימית קיימת בבניין. על פי סעיף ט' בהוראות התוכנית, קווי הבניין הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה נכרת. מאחר והבינוי מוצע בתוך מובלעת קיימת לא מוצע צמצום בין גבול המגרש לקו הבניין. – התקבל אישור הממונה מר יואל שבת על כך בכפוף להצגת הבעלות על המחסן הצמוד ולצמצום עומק התוספת על פי הבניה הקיימת וקו הבניין המסומן בסמוך לתוספת. על פי תקנות סטייה נכרת ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עד 30% מהמרווח ללא פתחים. בחזית צידית עד 10% מהמרווח כולל פתחים – יש להתאים את החריגה המוצעת לתקנות ולהציג את המידות בין התוספת לגבול המגרש. הבניה מוצעת במרווח במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח – בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – מובא להכרעת	
---	--

הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם כהקלה בקווי הבניין. לשינוי המוצע מנספח הבינוי אין השפעה על התוספות העתידיות של דיירי העמודה ע"כ מומלץ להכיר בהקלה שפורסמה ולאשר את מיקום התוספת בהתאם לנדרש לעיל. דלת כניסה נוספת לדירה – יש לבטלה או לחילופין לאטום את הדלת הקיימת – להציג רק כניסה אחת לדירה זו. חלון מבוקש בחזית עם פתחים – יש להציג החלון המבוקש בחזית הרלוונטית. חדרי מיגון – לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה. על פי נספח 13363 מסומן מרחב מוגן באחד החדרים שלא מבוקש בתוכנית זו – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הריסה של גדר קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמה של שני שליש מדיירי הכניסה עבור הריסת הגדר המשותפת ובניה על שטח משותף. אחוזי בניה – שטח עיקרי מותר 15.6 מ"ר – מוצע 15.15 מ"ר במסגרת המותר. מספר יח"ד – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי בגובה הבניין. מספר קומות – לא מוצע שינוי במספר הקומות. שלביות – לפי סעיף ט' בהוראות התוכנית, כל עמודה תבנה בהינף אחד. חריגה משלביות הביצוע תהווה סטייה נכרת – בעמודה זו מדובר על תוספת לדירה אחת בלבד, ללא אפשרות לבניה בעמודה, ולכן אין חריגה משלביות הביצוע. ליקויים - יש לתקן את התוכנית על פי המסומן.		
תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. נוהל בקרה הנדסי – התקבל אישור לפיו: "עפ"י הבדיקה שערכתי, תוספות הבנייה המוצעות עונות לדרישות ת"י 413 חלק 3, סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור "שינוי מותר". אי לכך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי." – נדרשת התאמת ההרמוניקה למופיע בנוהל הבקרה ההנדסי בהתאם למסומן על גבי ההרמוניקה.	09/02/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תיק מידע תכנוני – על פי תיק המידע התכנוני מספר 20/6452 גוש 30716 חלקה 14 – במקום חלה תוכנית : 13363 מתאריך 16/9/14 – אזור מגורים מיוחד. מטרת התוכנית – הרחבות דיור ותוספת קומה לדירות קיימות. התוכנית לא כוללת תוספת חדשה לדירה המבקשת. תוספת סומנה בסגול לפי תכנית 5062. בתיק המידע התכנוני קווי הבניין סומנו על פי תוכנית 13363. יש לתקן מפת המדידה ולהציג נתונים כפי שנרשמו בתיק המידע התכנוני. כפיפות – התוכנית מבטלת את תכנית המתאר 62 ואת תוכנית 5062 מתאריך 21/4/00. התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. במפלס +3.00 עבור דירה 12 מוצע תוספת שטח עיקרי וכניסה נוספת לדירה. המוצע מבוקש במסגרת ההקלה : "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – על פי הנספח עבור דירה 12 מסומנת הרחבה כאשר בפועל במקום ההרחבה קיימים מחסנים לדיירים. כלומר אין התאמה בין הנספח לקיים. הבינוי מוצע בחריגה מקווי הבניין המותרים ובתחום מובלעת פנימית קיימת בבניין. על פי סעיף ט' בהוראות התוכנית, קווי הבניין הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה נכרת. מאחר והבינוי מוצע בתוך מובלעת קיימת לא מוצע צמצום בין גבול המגרש לקו הבניין. – התקבל אישור הממונה מר יואל שבת על כך בכפוף להצגת הבעלות על המחסן הצמוד ולצמצום עומק התוספת על פי הבניה הקיימת וקו הבניין המסומן בסמוך לתוספת. על פי תקנות סטייה נכרת ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עד 30% מהמרווח ללא פתחים. בחזית צידית עד 10% מהמרווח כולל פתחים – יש להתאים את החריגה המוצעת לתקנות ולהציג את המידות בין התוספת לגבול המגרש. הבניה מוצעת במרווח במסגרת ההקלה : "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם כהקלה בקווי הבניין. לשינוי המוצע מנספח הבינוי אין השפעה על התוספות העתידיות של דיירי העמודה ע"כ מומלץ להכיר בהקלה שפורסמה ולאשר את מיקום התוספת בהתאם לנדרש לעיל.		
---	--	--

דלת כניסה נוספת לדירה – יש לבטלה או לחילופין לאטום את הדלת הקיימת – להציג רק כניסה אחת לדירה זו. חלון מבוקש בחזית עם פתחים – יש להציג החלון המבוקש בחזית הרלוונטית. חדרי מיגון – לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה. על פי נספח 13363 מסומן מרחב מוגן באחד החדרים שלא מבוקש בתוכנית זו – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הריסה של גדר קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמה של שני שליש מדיירי הכניסה עבור הריסת הגדר המשותפת ובניה על שטח משותף. אחוזי בניה – שטח עיקרי מותר 15.6 מ"ר – מוצע 15.15 מ"ר במסגרת המותר. מספר יח"ד – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין – מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי בגובה הבניין. מספר קומות – לא מוצע שינוי במספר הקומות. שלביות – לפי סעיף ט' בהוראות התוכנית, כל עמודה תבנה בהינף אחד. חריגה משלביות הביצוע תהווה סטייה נכרת – בעמודה זו מדובר על תוספת לדירה אחת בלבד, ללא אפשרות לבניה בעמודה, ולכן אין חריגה משלביות הביצוע. ליקויים - יש לתקן את התוכנית על פי המסומן.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13363 תחילת תוקף: 16/09/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ג תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה.	16/01/2022	חוות דעת תכנונית

בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. נוהל בקרה הנדסי – התקבל אישור לפיו: "עפ"י הבדיקה שערכתי, תוספות הבנייה המוצעות עונות לדרישות ת"י 413 חלק 3, סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור "שינוי מותר". אי לכך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי." – נדרשת התאמת ההרמוניקה למופיע בנוהל הבקרה ההנדסי בהתאם למסומן על גבי ההרמוניקה. תיק מידע תכנוני – על פי תיק המידע התכנוני מספר 20/6452 גוש 30716 חלקה 14 – במקום חלה תוכנית: 13363 מתאריך 16/9/14 – אזור מגורים מיוחד. מטרת התוכנית – הרחבות דיור ותוספת קומה לדירות קיימות. התוכנית לא כוללת תוספת חדשה לדירה המבקשת. תוספת סומנה בסגול לפי תכנית 5062. בתיק המידע התכנוני קווי הבניין סומנו על פי תוכנית 13363. יש לתקן מפת המדידה ולהציג נתונים כפי שנרשמו בתיק המידע התכנוני. כפיפות – התוכנית מבטלת את תכנית המתאר 62 ואת תוכנית 5062 מתאריך 21/4/00. התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. במפלס +3.00 עבור דירה 12 מוצע תוספת שטח עיקרי וכניסה נוספת לדירה. המוצע מבוקש במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" – על פי הנספח עבור דירה 12 מסומנת הרחבה כאשר בפועל במקום ההרחבה קיימים מחסנים לדיירים. כלומר אין התאמה בין הנספח לקיים. הבינוי מוצע בחריגה מקווי הבניין המותרים ובתחום מובלעת פנימית קיימת בבניין. על פי סעיף ט' בהוראות התוכנית, קווי הבניין הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה נכרת. מאחר והבינוי מוצע בתוך מובלעת קיימת לא מוצע צמצום בין גבול המגרש לקו הבניין. – התקבל אישור הממונה מר יואל שבת על כך בכפוף להצגת הבעלות על המחסן הצמוד ולצמצום עומק התוספת על פי הבניה הקיימת וקו הבניין המסומן בסמוך לתוספת. על פי תקנות סטייה נכרת ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עד 30% מהמרווח ללא פתחים. בחזית צידית עד 10% מהמרווח כולל פתחים – יש להתאים את החריגה המוצעת לתקנות ולהציג את המידות בין התוספת לגבול המגרש.		
---	--	--

הבניה מוצעת במרווח במסגרת ההקלה: "הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי" - מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם כהקלה בקווי הבניין. לשינוי המוצע מנספח הבינוי אין השפעה על התוספות העתידיות של דיירי העמודה ע"כ מומלץ להכיר בהקלה שפורסמה ולאשר את מיקום התוספת בהתאם לנדרש לעיל. דלת כניסה נוספת לדירה - יש לבטלה או לחילופין לאטום את הדלת הקיימת - להציג רק כניסה אחת לדירה זו. חלון מבוקש בחזית עם פתחים - יש להציג החלון המבוקש בחזית הרלוונטית. חדרי מיגון - לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה. על פי נספח 13363 מסומן מרחב מוגן באחד החדרים שלא מבוקש בתוכנית זו - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הריסה של גדר קיימת - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הסכמה של שני שליש מדיירי הכניסה עבור הריסת הגדר המשותפת ובניה על שטח משותף. אחוזי בניה - שטח עיקרי מותר 15.6 מ"ר - מוצע 15.15 מ"ר במסגרת המותר. מספר יח"ד - מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין - מוגדר כסטייה נכרת - לא מוצע שינוי בגובה הבניין. מספר קומות - לא מוצע שינוי במספר הקומות. שלביות - לפי סעיף ט' בהוראות התוכנית, כל עמודה תבנה בהינף אחד. חריגה משלביות הביצוע תהווה סטייה נכרת - בעמודה זו מדובר על תוספת לדירה אחת בלבד, ללא אפשרות לבניה בעמודה, ולכן אין חריגה משלביות הביצוע. ליקויים - יש לתקן את התוכנית על פי המסומן.		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	20/09/2021	הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 13363 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח - בגלל טעות טכנית בנספח בינוי
-------------------------------------	------------	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לבקשה זו הופק היתר בניה

לאחר הפקת היתר בעקבות מידע נוסף שהוגש לאגף כי המרחק בין התוספת המוצעת לדירת השכן הינה 80 ס"מ ולא 1 מטר כפי שסוכם מולם, הושבה הבקשה לדיון בוועדה שהחליטה להתלות את ההיתר באופן זמני עד לתיקון ההרמוניקה של ההיתר.

על התליית ההיתר הוגש ערר.

טרם דיון בוועדת ערר הושבה הבקשה לדיון בוועדה מקומית ובהסכמת וועדת ערר.

הבקשה נידונה בוועדה המקומית.

ונשמעו טענות המבקשים.

הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה

הוועדה מציבה 3 אפשרויות בפני המבקשים ,

יש ליידע את הצוות המקצועי תוך 14 יום באפשרויות המועדפת ע"י המבקשים.

להלן שלושת האפשרויות לקידום הבקשה:

להגיש תוכנית חדשה השומרת על מרחק של 1 מטר בין התוספת המוצעת לקיר הבניין הקיים ולהציע את כל השטחים המותרים לדירה זו עפ"י התב"ע לכיוון הכניסה לבניין בתחום קווי הבניין המותרים , על תכנית זו יש להגיש חתימות של $\frac{2}{3}$ מבעלי הזכויות ולבצע הליך משלוח הודעות חדש לתכנית החדשה.

לערוך תיקון ידני בהרמוניקות ההיתר שהופק ולשנות את מידת המרחק בין התוספת המוצעת לקיר הקיים ל- 1 מטר כאשר סך השטחים המוצעים יקטנו בהתאמה.

לבצע הליך של משלוח הודעות לתוכנית הקיימת שהופק לה היתר הבניה , ובמידה ויוגשו התנגדויות להליך של משלוח הודעות , ההתנגדויות יובאו בפני הוועדה.

לאחר 14 יום הבקשה תושב לדיון פנימי בפני הוועדה בהתאם לאופציה הנבחרת ע"י המבקשים לקבלת החלטה סופית.

לאחר החלטת הוועדה המבקשים בחרו באפשרות השלישית- ביצוע הליך של משלוח הודעות לתכנית שהופק לה היתר בניה,

למשלוח הודעות זה התקבלה התנגדות אחת,

מהדייר הגר בסמיכות לבניה המבוקשת הטוען כי חלון חדר השינה שלו פונה לתוספת המוצעת וזהו החלון היחיד לחדר שדרכו נכנס אור ואוויר

טוען כי התכנית מציגה תכנית שגויה עם מידות שלא תואמות בשטח וכי התכנית חורגת מקווי הבניין.

מאחר והחלטת הוועדה הקודמת היתה שאם במידה ויתקבלו התנגדויות חדשות הן יובאו בפני הוועדה,

[illegible]

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליהו פלרסהיים / תאריך: 23:51 05/10/2025 / מספר בקשה: 3508375

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

פלרסהיים

שם פרטי:

אליהו

דואר אלקטרוני:

eliyau2062@gmail.com

תעודת זהות:

206244402

מספר תיק רישוי:

2007/0411.21

סטטוס טיפול

23:51 05/10/2025
ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2007/0411.21

מספר תיק רישוי:

חזרה:

שם פרטי:

אליהו

שם משפחה:

פלרסהיים

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

206244402

טלפון נייד:

7634676

קידומת טלפון נייד:

052

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת:

דירתי צמודה לתוספת המוצעת

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

סולם יעקב 6 כניסה ג דירה 23

שכונה:

רמות

רחוב:

סולם יעקב

מס' בית:

6

כניסה:

ג

מס' דירה:

23

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

05/10/2025

לכבוד המחלקה לרישוי ובניה עיריית ירושלים

הנידון: התנגדות לבקשה להיתר בתיק מס' 2007/0411.21

ברצוני להתנגד לתכנית המוצעת מהטעמים הבאים.

1. חלון חדר השינה שלי בבנין האמור כניסה ג' דירה 23 פונה אל מול התוספת המבוקשת, וזהו החלון היחיד של החדר אשר דרכו נכנס לחדר אור ואויר.

2. הבניה המוצעת היא לכל גובהו של החלון. ואף מעליו, בהינתן העובדה כי בתוספת המבוקשת מוצעת גדר עם 3 שורות אבן מעל גג התוספת האמורה. יודגש כי השירות אשר הוגש בתכנית שלפיו כביכול החלון שלי גבוה יותר מן התוספת האמורה שגוי ואינו תואם את המציאות בשטח.

3. צמצום המרחק מ-1 מטר ל-80 סמ' יחסום כמעט לחלוטין את האור והאוויר בחדר ויהפוך אותו ללא שמיש למגורים.

4. נקודה נוספת החשובה אף יותר: במידות המדידה אשר מופיעות באתר העירייה מצוין כי כל שטח הבניה כולל המרחק עד החלון שלי הוא סה"כ 4.10 מטר, ואילו בתכנית המוצעת מופיע כאילו יש שם 4.96 מטר - פער של 86 ס"מ, אשר דה פקטו עשוי לאפשר למבקש התכנית לאטום לחלוטין את החלון שלי. תוך שימוש פעם נוספת בטקטיקה של זיוף המציאות בשטח.

5. בנוסף אציין כי כל התכנית היא מחוץ לקו הבנין, ומהווה סטיה ניכרת מקו הבנין, באשר קו הבנין שורטט כך מלכתחילה ע"מ לשמור על החלון שלי פתוח.

עקב קוצר הזמן בערב החג כאשר הזמן הניתן להגשת התנגדויות מסתיים בתוך ימי החג, הגשתי עכשיו את עיקרי הטענות, ובעזרת ה' לאחר החג אצרף את כל המסמכים הרלוונטיים. בתודה ובברכה



סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	2020/0273.02
מספר סידורי	5

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר הלר יעקב ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרון
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרון
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	56

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 28, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263ג	תחילת תוקף	04/09/1980			
4956	תחילת תוקף	24/03/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה יש התרים קודמים כדלהלן:

2017/856.1 תוספת בניה על הגג

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מגורים בן 3-4 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ו, מפלס +16.50 :

לדירות 7, 8, 9 מוצעות תוספות שלש שטח עיקרי + חדר מחוץ ומרפסת גג.

ברחוב הנרי מרוגנטאו 28 , רמות , גוש 30719 חלקה 45.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי בדבר 5% השלמת דירת גג

הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז

הקלה בדבר בניית חדר מחוץ
תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.9.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.

התנגדויות :

התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדויות :

1.דייר דירה מס' 2 טוען שנבנתה בניה על הגג ללא היתר ולא פכי המאושר בתיק 2017/856.1 והבני התווה פגיעה רבה ברעש, בפרטיות בוערץ הדירה.

2.לעניין חיזוק המבנים- דרישה שמהנדס יבדוק את מצב היסודות בכל הבניין ויאשר בכתב את החיזוקים הנדרשים לצורך בטיחות המבנה

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 45 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע על הגג – אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים

צירוף השכן הרביעי וצמצום השטחים המותרים עפ"י 28 דיירי הגג, וסגירת פתח נוסף לדירות מרפסות זיז - יש להציג תוכנית צל לדירה הרביעית ולסמן להריסה את המרפסות הקיימות ללא היתר ואינם תואמות את התוכנית שהוגשה. להלן עיקרי התנגדויות:		
התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדויות: 1. דייר דירה מס' 2 טוען שנבנתה בניה על הגג ללא היתר ולא כפי המאושר בתיק 2017/856.1 והבני התווה פגיעה רבה ברעש, בפרטיות בוערך הדירה. 2. לעניין חיזוק המבנים - דרישה שמהנדס יבדוק את מצב היסודות בכל הבניין ויאשר בכתב את החיזוקים הנדרשים לצורך בטיחות המבנה התוכנית המוצעת אינה תואמת תב"ע אך מאושרת ע"י מנהל המחלקה לעניין 5% השלמת דירת גג העיקרי ההתנגדות הינם על רעש ופרטיות וחוסר התאמה בין הקיים למוצע בפועל ולעניין נוהל בקרה הנדסית ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת עם סימון להריסה ותנאי למתן היתר בניה יהיה דוח פיקוח התיק לא תואם תב"ע ע"כ מובא לזימון מתנגדים ומבקשים בפני הועדה בהתנגדויות. השלמת 5% קומת גג: התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע, בכפוף לצירוף הדייר הרביעי ע"ג הגג, ניתן גם כמעטפת בלבד. שטחי בניה: 5% השלמת דירת גג: שטח המגרש 13178 מ"ר 5%- 658.9 מ"ר, סה"כ לכל דייר(28): 23.53 מ"ר. השטחים המוצעים הינם עפ"י 24 דיירים וע"כ חורגים מהמותר, יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש.		

מרפסת זיז : המרפסות הקיימות בבניין אינם עפ"י המוצע, יש לסמן להריסה תואם למוצע.		
הריסות : קיימות מרפסות זיז שאינם בהיתר ואינם עפ"י התוכנית בנוסף קיימת בניה על הגג שאינה עפ"י ההיתר 02/62, יש להציג תוכנית נכונה עם סימון צהוב להריסה תנאי למתן היתר בניה הינם הריסת הבניה המסומנת בצהוב וקבלת דוח פיקוח. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :	04/11/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5/27/01 תחילת תוקף 20.03.1985 אזור מגורים כללי. *4956 תחילת תוקף 24.03.2000 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה.		
דברי הסבר: בתאריך 11.5.2022 התיק נידון בועדת משנה והוצא מסדר יום לבקשת המתנגד כעת לאחר הגשת תוכנית מעודכנת ופרסום חדש ב17.9.2024 התיק נפתח מחדש ועולה ועדה לזימון מתנגדים מחדש. סטייה ניכרת: בתכניות לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי בדבר 5% השלמת דירת גג הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז הקלה בדבר בניית חדר מחוץ תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.9.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות. התנגדויות: התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדויות: 1ד"ר דירה מס' 2 טוען שנבנתה בניה על הגג ללא היתר ולא כפי המאושר בתיק 2017/856.1 והבני התווה פגיעה רבה ברעש, בפרטיות בוער הדירה. 2לעניין חיזוק המבנים- דרישה שמהנדס יבדוק את מצב היסודות בכל הבניין ויאשר בכתב את החיזוקים הנדרשים		

לצורך בטיחות המבנה התוכנית המוצעת אינה תואמת תב"ע אך מאושרת ע"י מנהל המחלקה לעניין 5% השלמת דירת גג העיקרי ההתנגדות הינם על רעש ופרטיות וחוסר התאמה בין הקיים למוצע בפועל ולעניין נוהל בקרה הנדסית ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת עם סימון להריסה ותנאי למתן היתר בניה יהיה דוח פיקוח		
התיק לא תואם תב"ע ע"כ מובא לזימון מתנגדים ומבקשים בפני הועדה בהתנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2020/6280 שהוגש מיום 26.7.2020 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין-מפורט בסעיף מרפסת זיז. נספח בינוי : קיים נספח בינוי המציע תוספות לדיות ע"ג הגג- אושר בתיק 2017/856.1 ובתיק 2002/62 כעת מבוקשת תוספת בניה עפ"י 5% השלמת דירת גג+חדר מחוזק ומרפסות זיז מפורט בסעיפים הרלוונטים. חדר מחוזק : ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה : תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון ..או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור בהתאם להוראות הרשות המוסמכת , אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה - לא ייתשבו כסטייה ניכרת. מוצע בבקשה : חדר מחוזק ע"ג הגג בהמשך לתוספת המבוקשת ותוכנית צל לדירות האחרות בגג, פורסמה הקלה : תוספת חדר מחוזק - עומד במותר, אין מניעה לאשר.		

השלמת 5% קומת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 14.08 מ"ר תוספת שטח עיקרי עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף.		
2.פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3.תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לכלל הדירות בגג כנדרש. 5.על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6.אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7.הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע , בכפוף לצירוף הדייר הרביעי ע"ג הגג, ניתן גם כמעטפת בלבד. שטחי בניה : השטחים המבוקשים בבקשה : חדר מחוזק : 9 מ"ר נטו. 5% השלמת דירת גג : שטח המגרש 13178 מ"ר 5%- 658.9 מ"ר , סה"כ לכל דייר(28) : 23.53 מ"ר . השטחים המוצעים הינם עפ"י 24 דיירים וע"כ חורגים מהמותר, יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש. מרפסת זיו : תוכנית קומה ו, מפלס +16.50 : עבור דירות גג, בהמשך לתוספת המבוקשת , מוצעות מרפסות זיו לא מקורות. המרפסות חורגת מקו בניין כתום בחזית קידמית		

פורסמה הקלה: הקלה בדבר תוספת מרפסות זיו עפ"י תקנות סטיה ניכרת: בניית גוזזוטרא בחורגת ב2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מביניהן. מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש. המרווח הקיים הינו מעל 30.25 מ' ועומד במותר. צמד מרפסות- מבוקשות 3 מרפסות, עומד במותר.		
תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל למרפסת בחזית זו, עומד במותר. המרפסות הקיימות בבניין אינם עפ"י המוצע, יש לסמן להריסה תואם למוצע. שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התוכנית היתר בניה ינתן לעמודה שלימה בלבד, הבניה המוצעת אינה עפ"י התב"ע, לא רלוונטי. הריסות: קיימות מרפסות זיו שאינם בהיתר ואינם עפ"י התוכנית בנוסף קיימת בניה על הגג שאינה עפ"י ההיתר 02/62, יש להציג תוכנית נכונה עם סימון צהוב להריסה תנאי למתן היתר בניה הינם הריסת הבניה המסומנת בצהוב וקבלת דוח פיקוח. חיזוק מבנים: התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. מי נגר, יח"ד, ניווד זכויות: לא מבוקש, לא רלוונטי. תימוכין קניינים: גג משותף-בניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה (בבנין מרובה כניסות) – התקבלו 3 מתוך 4 בעלי דירות, עומד במותר		

חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע על הגג – אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים צירוף השכן הרביעי וצמצום השטחים המותרים עפ"י 28 דיירי הגג, וסגירת פתח נוסף לדירות		
מרפסות זיו -יש להציג תוכנית צל לדירה הרביעית ולסמן להריסה את המרפסות הקיימות ללא היתר ואינם תואמות את התוכנית שהוגשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות סביבה - לא נדרש , אין בניה על הקרקע אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 10.5.2021		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי בדבר 5% השלמת דירת גג הקלה בדבר תוספת מרפסות זיו הקלה בדבר בניית חדר מחוץ.	27/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לבקשת המתנגד הבקשה ירדה מסדר יום	11/05/2022	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מפלס +16.50 קומה ו' מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירות מס' 1, 3,4 בהיקף של 82.61 מ"ר במסגרת של השלמת דירת גג. פורסמו הקלות בגין התוספת כפי שפור בפרק "הקלות" בדיקת עמידת מדיניות מהנדס העיר לעניין תוספת 5% השלמת דירת גג :	23/12/2021	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

- מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר 62 לירושלים. - בתקנון התכנית לא מופיע סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה - הדירה המדוברת הינה דירה עליונה - קיים היתר לבנייה על הגג שמספרו 2017/856.1		
- הוצגה תכנית צל לשאר הדירות העליונות בבניין - חישוב השטח המותר : שטח החלקה הינו : 13,778 מ"ר, בחלקה זו ישנם 6 בינינים, ובכל בניין יש 4 תתי חלקות בקומה עליונה, לפיכך ישנם 24 דירות עליונות בחלקה זו ו-5% מתחלקים ביניהם ולכן $24 \times 0.05 = 1.2$ חלקים לכל דירה ולכן $1.2 \times 13,778 = 16,533.6$ מ"ר, סך שטח מבוקש לכל דירה הינו 27.45 מ"ר ולכן השטח המוצע עומד במותר . - יש לקבל אישור ר"צ לעניין עמידה ב"שיפור אדריכלי" ימעיון בהיתרים כעין אלו ברחוב זה , נמצא היתר ברחוב מורגנטאו 32 שמספרו 2016/458 אשר שם אושרה בניה בדיוק כמו בבקשה זו. בנוסף מוצעת מרפסות זיו בחלק הדרום מזרחי של הקומה לשלושת הדירות בחזית קדמית, בחינת עמידות מרפסות אלו בתקנות התכנון והבניה : שטח : התכנית החלה בחלקה הנידונה הופקדה לפני יום 01.01.2010 ולכן שטח מותר למרפסות זיו לדירה הינו 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, השטח המוצע לדירה 1 הינו 4.96 מ"ר השטח המוצע לדירה 3 הינו 5.25 מ"ר השטח המוצע לדירה 4 הינו 5.25 מ"ר המרפסות הנ"ל עומדות בשטח המותר. עומק : התכנית החלה בחלקה הנידונה כפופה לתכנית המתאר ולכן ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ', עומק שלושת המרפסות המוצעות הינו 1.50 מ' - עומד בעומק המותר. מרווחים : המרפסות המוצעות נמצאות בתחום קו הבניין הכתום לפי תכנית 2263 ועומדות במותר. צמד מרפסות : הוצגה תכנית צל למרפסת לדירה 2 בקומה זו אשר אינה מבוקשת לה תוספת כעת ולדירות למטה יש מרפסות מאושרות מהיתר מס' 2017/856.1 בנוסף מוצעות לדירות אלו מרפסות גג בחזית זו בהיקף של : דירה 1 – 4.97 מ"ר		

דירה 3- 4.59 מ"ר דירה 4- 4.80 מ"ר. מרפסות הגג נמצאות בתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשרם. הפתחים המוצעים במיוחד בחזית דרומית אין להם קשר עם יתר החזית ולכן אינם מאושרים, יש להציג אופציה אחרת המדברת שפה זהה לאישור ר"צ.		
- יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקהa		
מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 25/12/2000, קיים נספח בינוי מחייב חלקית . נספח הבינוי אינו מחייב לעניין חלוקה פנימית ותוספת פתחי יציאה לגינות. וכן תכנית 2263 תחילת תוקף 07/06/1979 2 התכניות כפופות לתכנית מתאר 62 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 6 לבניין 447 זה.. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +16.50 קומה ו' מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירות מס' 1, 3, 4, בהיקף של 82.61 מ"ר במסגרת של השלמת דירת גג. פורסמו הקלות בגין התוספת כפי שפור בפרק "הקלות" בדיקת עמידת מדיניות מהנדס העיר לעניין תוספת 5% השלמת דירת גג : - מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר 62 לירושלים. - בתקנון התכנית לא מופיע סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בנייה - הדירה המדוברת הינה דירה עליונה - קיים היתר לבנייה על הגג שמספרו 2017/856.1 - הוצגה תכנית צל לשאר הדירות העליונות בבניין	23/12/2021	חוות דעת תכנונית

- חישוב השטח המותר : שטח החלקה הינו : 13,778 מ"ר, בחלקה זו ישנם 6 בינינים, ובכל בניין יש 4 תתי חלקות בקומה עליונה, לפיכך ישנם 24 דירות עליונות בחלקה זו ו-5% מתחלקים ביניהם ולכן $0.05 \times 13178 = 658.9$ לחלק ל-24 דירות $= 27.54$ מ"ר, סך שטח מבוקש לכל דירה הינו 27.45 מ"ר ולכן השטח המוצע עומד במותר . - יש לקבל אישור ר"צ לעניין עמידה ב"שיפור אדריכלי"		
יש נמצא היתר ברחוב מורגנטאו 32 שמספרו 2016/458 אשר שם אושרה בניה בדיוק כמו בבקשה זו. בנוסף מוצעת מרפסות זיו בחלק הדרום מזרחי של הקומה לשלושת הדירות בחזית קדמית, בחינת עמידות מרפסות אלו בתקנות התכנון והבניה : שטח : התכנית החלה בחלקה הנידונה הופקדה לפני יום 01.01.2010 ולכן שטח מותר למרפסות זיו לדירה הינו 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, השטח המוצע לדירה 1 הינו 4.96 מ"ר השטח המוצע לדירה 3 הינו 5.25 מ"ר השטח המוצע לדירה 4 הינו 5.25 מ"ר המרפסות הנ"ל עומדות בשטח המותר. עומק : התכנית החלה בחלקה הנידונה כפופה לתכנית המתאר ולכן ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ', עומק שלושת המרפסות המוצעות הינו 1.50 מ' - עומד בעומק המותר. מרווחים : המרפסות המוצעות נמצאות בתחום קו הבניין הכתום לפי תכנית 2263 ועומדות במותר. צמד מרפסות : הוצגה תכנית צל למרפסת לדירה 2 בקומה זו אשר אינה מבוקשת לה תוספת כעת ולדירות למטה יש מרפסות מאושרות מהיתר מס' 2017/856.1 בנוסף מוצעות לדירות אלו מרפסות גג בחזית זו בהיקף של : דירה 1 – 4.97 מ"ר דירה 3- 4.59 מ"ר דירה 4- 4.80 מ"ר. מרפסות הגג נמצאות בתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשרם. הפתחים המוצעים במיוחד בחזית דרומית אין להם קשר עם יתר החזית ולכן אינם מאושרים, יש להציג אופציה אחרת המדברת שפה זהה לאישור ר"צ. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2020/6820.00 שנמסר בתאריך: 26/07/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. תכנית 4956 לא קבעה קווי בניין ולכן קווי הבניין סומנו ע"פ נספח מס' 6 לבניין זה. התוספת עומדת בקו הבניין שלביות ביצוע:		
התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ט' 1. תוספות שנמצאות אחת מתחת לשניה ייבנו בהינף אחד בלבד 2. תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמחת ייבנו בנפרד 3. בכל מקרה לא תותר בנייה על עמודים התוספת עומדת בשלביות ביצוע. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות המוצע בבקשה תואם למותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחים: שטח התוספת חושב לעיל, שטח מרפסות חושב לעיל. פרטי בניין: ע"פ הוראות התכנית ישנו סעיף ו-ז' המפרט את פרטי הבניין של פחי הבנייה, אבני בנייה וכו', ומורה על צירופם להרמוניקה המוגשת להיתר הבנייה, יש לצרף להרמוניקה כפי שהוער על גביה. הסכמות שכנים לתוספות: הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בא.א. לא מופיע הסכמת דייר דירה 2 שתוכננה לו תכנית צל.		

התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקריה : דייר דירה 2 טוען שנבנתה על הגג בנייה ללא היתר ולא כפי המאושר בהיתר 2017/856.1 והבניה תהווה פגיעה רבה ברעש, בפרטיות ובערך הדירה. פרטי ההתנגדות סרוקים בארכיב האופטי.		
תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים.		
לבקשת המבקשים הבקשה ירדה מסדר היום, מועד חדש לדיון יישלח לצדדים.	15/12/2021	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
מפלס +16.50 קומה ו' מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירות מס' 1, 3, 4, בהיקף של 82.61 מ"ר במסגרת של השלמת דירת גג. פורסמו הקלות בגין התוספת כפי שפור בפרק "הקלות" בדיקת עמידת מדיניות מהנדס העיר לעניין תוספת 5% השלמת דירת גג : - מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר 62 לירושלים. - בתקנון התכנית לא מופיע סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה - הדירה המדוברת הינה דירה עליונה - קיים היתר לבנייה על הגג שמספרו 2017/856.1 - הוצגה תכנית צל לשאר הדירות העליונות בבניין - חישוב השטח המותר : שטח החלקה הינו : 13,778 מ"ר, בחלקה זו ישנם 6 בינינים, ובכל בניין יש 4 תתי חלקות בקומה עליונה, לפיכך ישנם 24 דירות עליונות בחלקה זו ו-5% מתחלקים ביניהם ולכן $0.05 \times 13178 = 658.9$ לחלק ל-24 דירות $27.54 = 658.9 / 24$ סך שטח מבוקש לכל דירה הינו 27.45 מ"ר ולכן השטח המוצע עומד במותר . - יש לקבל אישור ר"צ לעניין עמידה ב"שיפור אדריכלי" ימעיון בהיתרים כעין אלו ברחוב זה , נמצא היתר ברחוב מורגנטאו 32 שמספרו 2016/458 אשר שם אושרה בניה בדיוק כמו בבקשה זו. בנוסף מוצעת מרפסות זיו בחלק הדרום מזרחי של	07/06/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הקומה לשלושת הדירות בחזית קדמית, בחינת עמידות מרפסות אלו בתקנות התכנון והבניה : שטח : התכנית החלה בחלקה הנידונה הופקדה לפני יום 01.01.2010 ולכן שטח מותר למרפסות זיו לדירה הינו 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, השטח המוצע לדירה 1 הינו 4.96 מ"ר השטח המוצע לדירה 3 הינו 5.25 מ"ר		
השטח המוצע לדירה 4 הינו 5.25 מ"ר המרפסות הנ"ל עומדות בשטח המותר. עומק : התכנית החלה בחלקה הנידונה כפופה לתכנית המתאר ולכן ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ', עומק שלושת המרפסות המוצעות הינו 1.50 מ' - עומד בעומק המותר. מרווחים : המרפסות המוצעות נמצאות בתחום קו הבניין הכתום לפי תכנית 2263 ועומדות במותר. צמד מרפסות : הוצגה תכנית צל למרפסת לדירה 2 בקומה זו אשר אינה מבוקשת לה תוספת כעת ולדירות למטה יש מרפסות מאושרות מהיתר מס' 2017/856.1 בנוסף מוצעות לדירות אלו מרפסות גג בחזית זו בהיקף של : דירה 1 – 4.97 מ"ר דירה 3- 4.59 מ"ר דירה 4- 4.80 מ"ר. מרפסות הגג נמצאות בתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשרם. הפתחים המוצעים במיוחד בחזית דרומית אין להם קשר עם יתר החזית ולכן אינם מאושרים, יש להציג אופציה אחרת המדברת שפה זהה לאישור ר"צ. - יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 25/12/2000, קיים נספח בינוי מחייב חלקית . נספח הבינוי אינו מחייב לעניין חלוקה פנימית ותוספת פתחי יציאה לגינות. וכן תכנית 2263 תחילת תוקף 07/06/1979 2 התכניות כפופות לתכנית מתאר 62 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	03/06/2021	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 6 לבניין 447 זה.. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +16.50 קומה ו'		
מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירות מס' 1, 3, 4, בהיקף של 82.61 מ"ר במסגרת של השלמת דירת גג. פורסמו הקלות בגין התוספת כפי שפור בפרק "הקלות" בדיקת עמידת מדיניות מהנדס העיר לעניין תוספת 5% השלמת דירת גג: - מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר 62 לירושלים. - בתקנון התכנית לא מופיע סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בנייה - הדירה המדוברת הינה דירה עליונה - קיים היתר לבנייה על הגג שמספרו 2017/856.1 - הוצגה תכנית צל לשאר הדירות העליונות בבניין - חישוב השטח המותר: שטח החלקה הינו: 13,778 מ"ר, בחלקה זו ישנם 6 בינינים, ובכל בניין יש 4 תתי חלקות בקומה עליונה, לפיכך ישנם 24 דירות עליונות בחלקה זו ו-5% מתחלקים ביניהם ולכן $0.05 \times 13178 = 658.9$ לחלק ל-24 דירות $= 27.54$ מ"ר, סך שטח מבוקש לכל דירה הינו 27.45 מ"ר ולכן השטח המוצע עומד במותר. - יש לקבל אישור ר"צ לעניין עמידה ב"שיפור אדריכלי" יש נמצא היתר ברחוב מורגנטאו 32 שמספרו 2016/458 אשר שם אושרה בניה בדיוק כמו בבקשה זו. בנוסף מוצעת מרפסות זיו בחלק הדרום מזרחי של הקומה לשלושת הדירות בחזית קדמית, בחינת עמידות מרפסות אלו בתקנות התכנון והבניה: שטח: התכנית החלה בחלקה הנידונה הופקדה לפני יום 01.01.2010 ולכן שטח מותר למרפסות זיו לדירה הינו 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, השטח המוצע לדירה 1 הינו 4.96 מ"ר השטח המוצע לדירה 3 הינו 5.25 מ"ר השטח המוצע לדירה 4 הינו 5.25 מ"ר		

המרפסות הנ"ל עומדות בשטח המותר. עומק: התכנית החלה בחלקה הנידונה כפופה לתכנית המתאר ולכן ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ', עומק שלוש המרפסות המוצעות הינו 1.50 מ' - עומד בעומק המותר. מרווחים: המרפסות המוצעות נמצאות בתחום קו הבניין הכתום לפי תכנית 2263 ועומדות במותר.		
צמד מרפסות: הוצגה תכנית צל למרפסת לדירה 2 בקומה זו אשר אינה מבוקשת לה תוספת כעת ולדירות למטה יש מרפסות מאושרות מהיתר מס' 2017/856.1 בנוסף מוצעות לדירות אלו מרפסות גג בחזית זו בהיקף של: דירה 1 – 4.97 מ"ר דירה 3- 4.59 מ"ר דירה 4- 4.80 מ"ר. מרפסות הגג נמצאות בתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשרם. הפתחים המוצעים במיוחד בחזית דרומית אין להם קשר עם יתר החזית ולכן אינם מאושרים, יש להציג אופציה אחרת המדברת שפה זהה לאישור ר"צ. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2020/6820.00 שנמסר בתאריך: 26/07/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. תכנית 4956 לא קבעה קווי בניין ולכן קווי הבניין סומנו ע"פ נספח מס' 6 לבניין זה. התוספת עומדת בקו הבניין שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ט' 1. תוספות שנמצאות אחת מתחת לשניה ייבנו בהינף אחד בלבד 2. תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמחת ייבנו בנפרד 3. בכל מקרה לא תותר בנייה על עמודים התוספת עומדת בשלביות ביצוע.		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 קומות המוצע בבקשה תואם למותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		
מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחים : שטח התוספת חושב לעיל, שטח מרפסות חושב לעיל. פרטי בניין : ע"פ הוראות התכנית ישנו סעיף ו-ז' המפרט את פרטי הבניין של פחי הבנייה, אבני בנייה וכו', ומורה על צירופם להרמוניקה המוגשת להיתר הבנייה, יש לצרף להרמוניקה כפי שהוער על גביה. הסכמות שכנים לתוספות : הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בא.א. לא מופיע הסכמת דייר דירה 2 שתוכננה לו תכנית צל. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקריה : דייר דירה 2 טוען שנבנתה על הגג בנייה ללא היתר ולא כפי המאושר בהיתר 2017/856.1 והבניה תהווה פגיעה רבה ברעש, בפרטיות ובערך הדירה. פרטי ההתנגדות סרוקים בארכיב האופטי. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים.		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי בדבר 5% השלמת גג - הקלה בדבר תוספת מרפסות זיז -	09/02/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2

3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	הריסת המסומן בצהוב כולל המרפסות וקבלת דוח פיקוח
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע על הגג – אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים

צירוף השכן הרביעי וצמצום השטחים המותרים עפ"י 28 דיירי הגג, וסגירת פתח נוסף לדירות

מרפסות זיז -יש להציג תוכנית צל לדירה הרביעית ולסמן להריסה את המרפסות הקיימות ללא היתר ואינם תואמות את התוכנית שהוגשה.

להלן עיקרי התנגדויות:

התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדויות:

1דייר דירה מס' 2 טוען שנבנתה בניה על הגג ללא היתר ולא כפי המאושר בתיק 2017/856.1 והבני התווה פגיעה רבה ברעש, בפרטיות בוערץ הדירה.

2לעניין חיזוק המבנים- דרישה שמהנדס יבדוק את מצב היסודות בכל הבניין ויאשר בכתב את החיזוקים הנדרשים לצורך בטיחות המבנה

התוכנית המוצעת אינה תואמת תב"ע אך מאושרת ע"י מנהל המחלקה לעניין 5% השלמת דירת גג

העיקרי ההתנגדות הינם על רעש ופרטיות וחוסר התאמה בין הקיים למוצע בפועל ולעניין נוהל בקרה הנדסית

ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת עם סימון להריסה ותנאי למתן היתר בניה יהיה דוח פיקוח

התיק לא תואם תב"ע ע"כ מובא לזימון מתנגדים ומבקשים בפני הועדה בהתנגדויות.

השלמת 5% קומת גג :

התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע , בכפוף לצירוף הדייר הרביעי ע"ג הגג, ניתן גם כמעטפת בלבד.

שטחי בניה :

5% השלמת דירת גג :

שטח המגרש 13178 מ"ר

5%- 658.9 מ"ר , סה"כ לכל דייר(28) : 23.53 מ"ר .

השטחים המוצעים הינם עפ"י 24 דיירים וע"כ חורגים מהמותר, יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש.

מרפסת זיז :

המרפסות הקיימות בבניין אינם עפ"י המוצע, יש לסמן להריסה תואם למוצע.

הריסות :

קיימות מרפסות זיז שאינם בהיתר ואינם עפ"י התוכנית

בנוסף קיימת בניה על הגג שאינה עפ"י ההיתר 02/62, יש להציג תוכנית נכונה עם סימון צהוב להריסה

תנאי למתן היתר בניה הינם הריסת הבניה המסומנת בצהוב וקבלת דוח פיקוח.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

עיריית ירושלים האגף לרישוי ופיקוח
המחלקה לרישוי בניה
כתב התנגדות לבקשה להיתר
בנייה

תיק: 2020/0273.02
מספר

תאריך: 04/03/2021
הגשה: 02:22:10

פרטי המתנגד

זהות המתנגד

סוג הזהות	מספר זהות	שם התאגיד / הגוף
	57756868	

תואר	שם פרטי	שם משפחה
ד"ר	צבי	אריכא

כתובת המתנגד

יישוב	שכונה	רחוב
ירושלים	רמות	הנרי מורגנטאו

מספר בית	דירה	ת.ד.
28		

טלפון בבית	טלפון נייד	דואר אלקטרוני
	050-6289255	zvikaarica@gmail.com

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה
9722270	

פרטי בא כח המתנגד

מספר זהות	שם

תואר	דואר אלקטרוני

טלפון בבית	טלפון נייד

מיקוד	כתובת למשלוח תשובה

נתונים

א. ציין את מרחק דירת המתנגד ואת מיקומה ביחס לבנייה המבוקשת דירה צמודה

ב. סטאטוס דירת המתנגד ☒ בבעלות המתנגד ☐ בשכירות ☐ בדמי מפתח ☐ בזכירה

נימוקי ההתנגדות

(לא עולה PDF קובץ) נספח מס' 3 בצילום, בשני חלקים

מבוא:

אחד המאפיינים החשובים ביותר של דירה מספר 2 בבניין 28 כנכס, זו הפרטיות הגדולה שלה. זו הסיבה שהחלטנו לרכוש אותה ולהשביח אותה. מצדו האחד הבניין מוצנע מאחורי טרסה מאוד גבוהה (6 מטרים) מתחת לכביש ומצדו השני הנכס צופה לוואדי ואי אפשר היה לצפות לתוכו (כיון שהבניינים הקרובים ביותר באותו מפלס, נמצאים במרחק של מאות מטרים). מעבר לאיכות החיים שליוותה את מאפיין הפרטיות של הנכס, מאפיין זה משפיע באופן משמעותי על הביטחון האישי. אנחנו גרים בנכס למעלה מ-30 שנה וגידלנו בו 5 ילדים, בפרטיות וביטחון. כיום, בעלת הבית אינה בקו הבריאות ולכן שוהה בבית רוב שעות היממה.

מתן היתרים (מעבר להיתר שהתקבל ב-2017) ללא המגבלות כמבוקש להלן, יהווה פגיעה בלתי הפיכה הן באיכות החיים, הן בפרטיות שלנו והן בביטחון האישי. בנוסף, ערך הדירה ירד באופן דראסטי ולא יהיה מי שיתן מענה לכך או יצפה איתנו. עוד חשוב לציין כי:

1. הבנייה בדירות 1,3,4 – הסתיימה! היא בוצע ללא היתר ובחריגה ממנו. דייר מס' 1 סיים את הבנייה, נכנס לגור בביתו והוא משתמש בתוספת הבנייה מזה מספר שבועות. ההתנגדות מבוססת על הניסיון של מגורים עם השלכות תוספת הבנייה על איכות חיינו.
2. בבקשת ההיתר, דיירי דירות 1,3,4 ביקשו להוסיף קומת מגורים על הגג, כך שבקומה עליונה זו יהיו סלון מטבח ושירותים. לעומת זאת, בהיתר שאנו קיבלנו בשנת 2002 לבנייה על הגג (וכן בהיתר של הדיירים משנת 2017), הותר לנו לבנות 24 מ"ר של חדר שינה ושירותים וכן מרפסת. הבקשה הנוכחית מה 23/09/20 היא לשינוי היתר קודם מ 2017 ובו הדיירים הצמודים לנו מבקשים לבנות קומת מגורים בצמוד לחדר השינה שלנו. יש לכך השלכות בנושאי פרטיות ורעש כפי שנפרט.

סעיף א – פגיעה בפרטיות

1. מרפסת זיז בדירה מס' 3, בקומה העליונה:

בבקשה להיתר, ישנה מרפסת זיז באורך 3 מטרים וברוחב 1.5 מטרים, הצמודה למרפסת חדר השינה שלנו ולחלון מקלחת גדול. בפועל, דייר מס' 3 בנה מרפסת באורך 6 מטרים. רוחב המרפסת, עד קצה המעקה הוא 1.85 מטרים. כשעומדים במרפסת ניתן לצפות היישר לתוך חדר השינה ולתוך חדר השירותים והמקלחת. בגלל שהמרפסת כבר בנויה ובולטת מאוד מקצה המבנה, הרי שהקמת קיר אטום חוסם-ראייה תקטין משמעותית את הנוף הנשקף מהמרפסת שלנו. בהמשך המסמך צילום להמחשה.

הבקשה:

באם תותר מרפסת זיז - נבקש להתיירא רק בצד השני של הקומה העליונה. כלומר, רק בצד הגובל במרפסת דירה מספר 4.

חשוב לציין שבצד השני של מרפסת זו קיימת מרפסת של דירה מספר 4 וקיים בפועל קיר הפרדה ביניהן כך שלא ניתן לצפות ממרפסת למרפסת. כמו כן, הן דירה מספר 3 והן דירה מספר 4 בנו למעלה קומת מגורים, ואילו אנו שגובלים בדירה מספר 3, הוגבלנו בשעתנו לבניית חדר שינה, בו נדרשת פרטיות ושקט שלא כבקומת מגורים.

2. מרפסת בקומה תחתונה של דירה מס' 3:

תוספת הבנייה בהיתר אחר (גנדל בנימין, היתר – 2017/0856.02) יצרה מרפסת בחזית דירה מס' 3 שאורכה 6 מטרים ורוחבה 1.4 מטרים. דייר דירה מס' 3 יצר אפשרות ליציאה למרפסת הזו על ידי הרחבת פתח חלון והפיכתו לדלת (לצרף שרטוט החזית). מרפסת זו צמודה לחלון רחב של הסלון, פינת האוכל והמטבח, במרחק 40 ס"מ. עמידה במרפסת זו צופה לתוך חלל זה ומפירה את הפרטיות שלנו.

הבקשה:

לאסור להשתמש במרפסת שנוצרה בקומה התחתונה. כל שימוש במרפסת זו יחשב הפרה של היתר הבנייה ועילה לתביעה משפטית.

סעיף ב – מפגע רעש

1. רעש מהרצפה.

לאחר מספר שבועות של מגורים משותפים לצד הדיירים שסיימו את הבנייה ונכנסו להתגורר בדירה מס' 1, התברר כי קומת המגורים החדשה מהווה מפגע רעש משמעותי. הרעש מהקומה העליונה של דירה מס' 1 נשמע היטב גם בחדרים שבקומה האמצעית שלנו. זאת למרות שלטענת דירה מס' 1 נעשה בידוד מסוים לרצפה וכן נעשה בידוד של צמר סלעים לקיר המשותף בקומה העליונה.

הבקשה:

לחייב את הדיירים של דירה מס' 1 ודירה מס' 3 לצקת על רצפת הקומה העליונה, מתחת למרצפות, שכבת פולואוריתן מוקצף בעובי 5 ס"מ לפחות (או כל פתרון בידוד משמעותי).

2. מיקומה של מרפסת הזיו של דירה מס' 3, בהתאם לכתוב לעיל, מהווה גם מפגע רעש.

בקשה:

להתיר את מרפסת הזיו של דירה מס' 3 רק בצמוד לדירה מס' 4. שם קיים קיר בלוקים שמהווה הפרדה בין דירות 3 ו-4 כך שהמרפסות אינן מהוות מפגע רעש אחת לשנייה.

3. רעש מהמרפסת התחתונה של דירה מס' 3

מיקומה של המרפסת בקומה התחתונה של דירה מס' 3 מהווה מפגע רעש.

הבקשה:

אסור על יציאה למרפסת הקומה התחתונה של דירה מס' 3, כך שכל חריגה ויציאה למרפסת תהווה הפרה של ההיתר ועילה לתביעה.

סעיף ג – פגיעה בביטחון האישי

בעבר, הגישה לדירה שלנו הייתה מוגבלת מאוד והביטחון האישי היה רב. צד אחד של הדירה פנה למשעול גישה פרטי וצד שני היה בגובה של מספר קומות מעל הקרקע. בעקבות הבנייה הגישה לדירה דרך הכביש המרכזי היא קלה.

לאחר סיום הבנייה בדירה מספר 1, בוצעה פריצה לבית שלנו (כנראה דרך הגשר שלה). מעולם ובמשך למעלה מ-30 שנים לא בוצעה פריצה לבית שלנו, זאת עד לבניית הגשרים המחברים את הבית למפלס הכביש הראשי. גשרים שהפכו בבת אחת את הדירה שלנו לדירת קרקע.

הבקשה:

לחייב את הדירות במתן תשובה הולמת לעניין הגישה לדירות דרך הגשרים בהתייעצות עם מומחה אבטחה (כגון בניית שער מוגבה, הגבלת גישה מסביב לשער, רשת מצלמות, נעילה אלקטרונית של השער וכדו').

סעיף ד – יציבות מבנה לרעידות אדמה: מרפסות הזיו והגשרים

1. מרפסות זיו דירות מס' 3 ו-4

דירות 3 ו-4 בנו מרפסות זיו באורך 12 מטרים (6 מטר כל אחת) וברוחב 185 ס"מ. בבקשה הקיימת בהיתר מדובר על בניית מרפסות באורך 3 מטרים בלבד ורוחב 150 ס"מ, כל אחת.

הבקשה:

לחייב את דייר מס' 3 ודיירת מס' 4 להציג חישוב של יציבות המבנה לרעידות אדמה, התואם לקיים בפועל – מרפסת הבנויה באורך 12 מטרים בפועל. אנו מבקשים שתבצע הערכה מחודשת.

2. גשרים - בעיית בטיחות חמורה!

הגשרים שנבנו נשענים על תשתית קירות התמך של הכביש.

תחת אחד הגשרים התרחב סדק במקום שקיים תפר של קיר התמך של הכביש.

הבאנו מומחה קונסטרוקציה ולטענתו, קירות התמך של הכביש אינם בנויים כדי להחזיק את העומס של הגשרים.

הבקשה:

לחייב את הדיירים להביא מומחה קונסטרוקציה ולבנות תומכות מתאימות למניעת קריסת הגשרים. התעלמות הוועדה מהיבט זה מסכנת חיים ואם יקרה אסון אנו נדאג לתביעה של המאשרים את ההיתר.

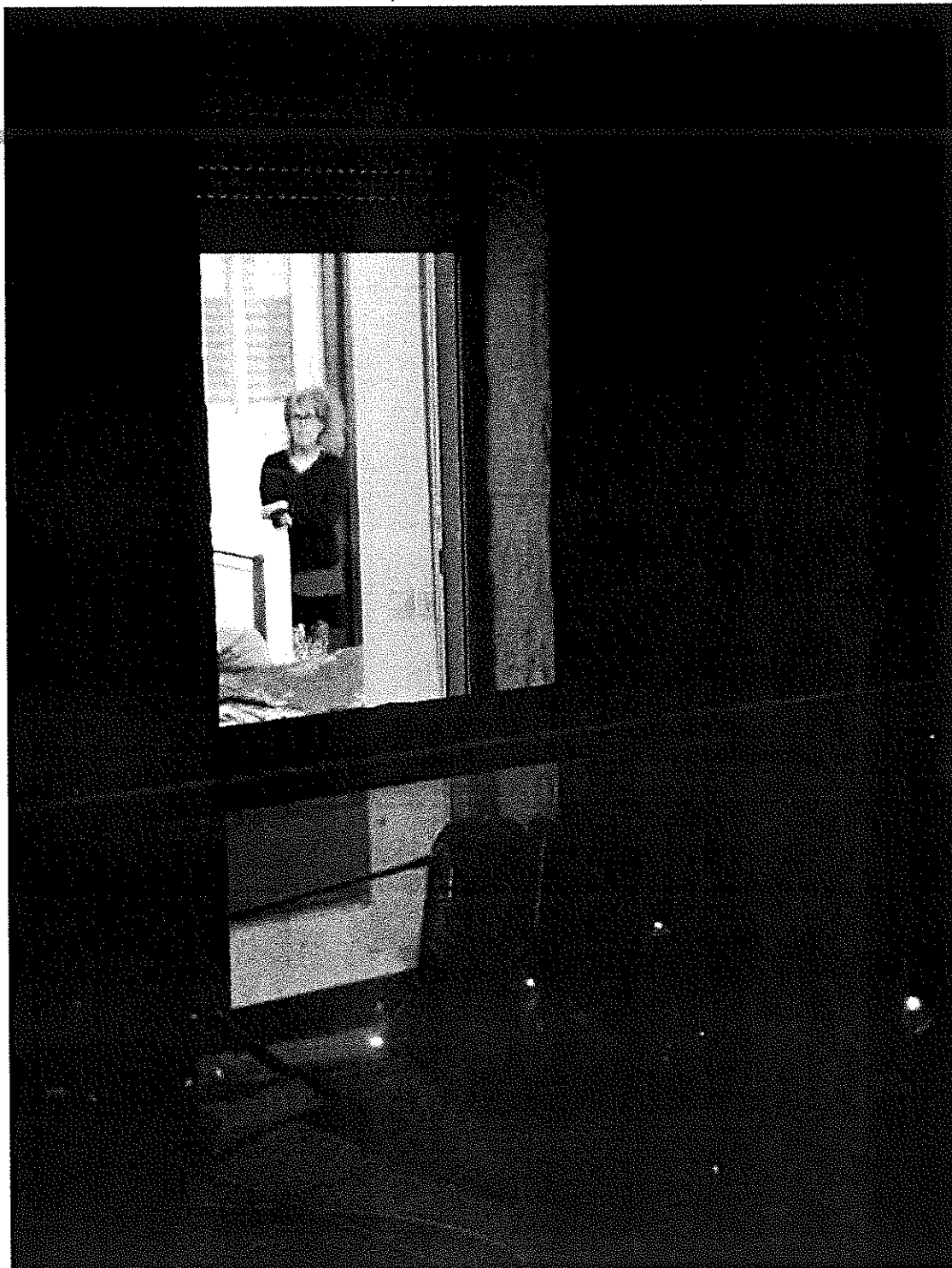
סעיף ה – ירידה בערך הנכס עקב חריגה מהיתר

דירות 3 ו-4 בנו בפועל גם שטח גג (תקרות) וגם מרפסות, החורגים מההיתר שהוגש כעת ב-2020. הדיירים ניצלו בפועל את אחוזי הבנייה מעבר להיתר הרשמי.

הבקשות שלנו:

1. לחייב את הדיירים לתקן את הבקשה להיתר ולהגישו מחדש כדי שיתאים למציאות כיום. בנוסף, בבקשה החדשה יש לפרט מה אחוזי הבנייה שנותרו לדירה מס' 2.
- אם התוצאה של הבקשה החדשה תהיה הקטנת אחוזי בנייה עתידיים שלנו, יש לחייב את הדיירים להקטין את שטח הבנייה שכבר נבנה.
2. לכתוב מפורשות כי אם דיירי דירה מס' 2 ירצו בעתיד לקבל היתר זהה, הוועדה תאשר זאת גם אם בוצעו חריגות על ידי דיירים 1,3,4 ולא נשארו אחוזי בנייה לתוספות.

פגיעה בפרטיות: צילום מתוך מרפסת הזיז של דירה מס' 3 לתוך חדר השינה של דירה מס' 2



פגיעה בפרטיות: צילום ממרפסת הקומה התחתונה של דירה מס' 3 אל הסלון והמטבח של דירה מס' 2



צילום יציאה למרפסת בקומה התחתונה, של דירה מס' 3 – שלא על פי ההיתר



התנגדות למתן היתר מס 2020/0273.02 הוגש לעיריית ירושלים בתאריך 16.9.24

תוכן עניינים:

- חלק א – מצג השווא בבקשה הנוכחית.
- חלק ב – תיאור המצב לאשורו והנזק שתוספת הבנייה גורמת לנו.
- חלק ג – תמצית ההתנגדות.

חלק א – מצג השווא בבקשה הנוכחית:

בתאריך 02/03/2021 הגשנו לעירייה התנגדות מטעמנו, ובה מפורטים השקרים המופיעים בבקשות להיתר שהוגשו דאז ע"י דירות מס' 3 ו-4. כבר אז המבקשים ביצעו חריגות בנייה מעבר למה שהוגש בבקשה. כאז, כך גם היום: הבקשה להיתר 2024, היא מצג שווא שלא מציין את חריגות הבנייה האמיתיות, ועל כן גם לא מחשבת נכון את אחוזי הבנייה ואת הנדרש כדי לחזק את יסודות הבניין. הבקשה מטעה בנוגע להיקף חריגות הבנייה הקיימות. כל ועדה שתאשר את הבקשה ואת החריגות הנלוות אליה כשהיא מתעלמת מכך שהוצג לה כאן מצג שווא - מסתכנת במתן אישור למבנה הנמצא בסכנה ליציבות הבניין ובטיחותו. בנוסף אישור החריגות ייתכן שיגרור לפגיעה בזכויות הבנייה העתידיות שלנו.

להלן פירוט חריגות הבנייה האמיתיות שלא משתקפות בבקש להיתר. החריגות לא מתועדות בשרטוטים ולא מתועדות בחישובים של הבקשה הנוכחית:

שקר מס' 1 - מרפסות גג מוצעות - שטחים מס' 14 ו-15, בקומה 2 של דירות 3 ו-4:
בתכנית מבוקשות מרפסות פתוחות
בפועל: השטח הבנוי כבר מקורה עם גג וסגור ומהווה רצף של הסלון. זוהי תוספת חריגה מקורה של 5.1 מ"ר לכל דירה. סה"כ 10.2 מ"ר.

שקר מס' 2 - מרפסות זיז מוצעות - שטחים מס' 11 ו-12, בקומה 2, דירות 3 ו-4:
בתכנית מבוקשות: מרפסות באורך 350 ס"מ ורוחב 150 ס"מ לכל דירה.
בפועל: כבר קיימות מרפסות זיז באורך 585 ס"מ, וברוחב 185 ס"מ לכל דירה. זוהי תוספת חריגה של 5.6 מ"ר מהמבוקש, לכל דירה. סה"כ תוספת חריגה של 11.1 מ"ר מרפסות זיז.

שקר מס' 3 - קיומה של מרפסת זיז בקומה 0 של דירה מס' 3, שכלל לא מופיעה בבקשה 2024:
בתכנית של דירה מספר 3 מופיעה בקשה למרפסת באורך 360 ס"מ ורוחב 150 ס"מ (כמו שמחושב אצל שאר השכנים).

בפועל: קיימת מרפסת באורך 600 ס"מ וברוחב 135 ס"מ. סה"כ תוספת חריגה של 2.7 מ"ר מהמוצג כמבוקש כעת למרפסות הזיז.
בנספחים מופיע תמונה של המרפסת והיזק הראייה שלה.

חלק ב – תיאור המצב לאשורו והנזק שתוספת הבנייה גורמת לנו

1. המצב לאשורו בנוגע למיקום מרפסת הזיז בקומה מס' 2, של דירה מס' 3:
רקע

- א. הבנייה נעשתה ללא רישיון והיא קיימת כבר 3 שנים.
 - ב. הבנייה כיום היא בשטח גדול יותר מתחומי הבקשה הנוכחית.
 - אי לכך ההתנגדות שלנו נובעת מניסיונו המר בחיים הצמודים למפגע שנבנה ללא אישור:
- 1.1 מרפסת הזיז מהווה עבורנו היזק ראייה חמור!

מרפסת הזיז הקיימת (שטח 12 בקומה 2) צמודה אלינו, ומהווה עבורנו היזק ראייה קשה ופגיעה בפרטיות, ראו תמונה מס' 1, המתארת איך ניתן לצפות לתוך חדר השינה

שלנו, היישר למיטה שלנו ולכל פעילות בחדר. מאז הבנייה הלא חוקית, אנחנו נאלצים לחיות בחדר השינה בתריסים מוגפים.

1.2 מיקום המרפסת מהווה מפגע רעש:

המרפסת כבר בנויה לאורך כל הסלון (בגודל כפול מהמתואר בהיתר) והיא גם מקורה וגם בולטת מאוד מקצה המבנה כך שהיא מהווה חלק אינטגרלי מהסלון של דירה מס' 3. היות שהמרפסת סגורה בחלונות הרי שהיא מהווה תיבת תהודה. גם כשהחלונות של המרפסת סגורים, כל הרעש של הסלון נכנס לחדר השינה שלנו כאילו אנחנו חיים בצמוד לסלון ללא קיר שיחצוץ בין הסלון והמרפסת לבין החדר שלנו. בנוסף, שומעים את כל הנעשה במרפסת עצמה כאילו הוא מתרחש בתוך חדר השינה שלנו, כאילו היינו חדר נוסף בדירתם.

1.3 מבנה רצפת מרפסת הזיז מהווה מפגע רעש:

הרצפה של המרפסת לא נבנתה עם בידוד מתאים ולכן כל פעילות שמתקיימת בתוכה מהווה מטרד רעש.

בהתנגדות הקודמת ציינו שבמהלך הבנייה ביקשנו מהדיירים של דירה מס' 1 ודירה מס' 3 לבודד את רצפת קומה מס' 2, מתחת למרצפות. למשל, בשכבת פולואוריתן מוקצף בעובי 5 ס"מ לפחות (או כל פתרון בידוד משמעותי). עקבנו אחר הבנייה יום יום ולא בוצע שום בידוד ברצפה של מרפסת הזיז. כיון שלא נעשה בידוד מספק, החיים לצד המרפסת הלא חוקית הפכו לבלתי נסבלים.

2. המצב לאשורו בנוגע להיקף תוספות הבנייה המבוקשת בקומה 2, של כלל הדירות:

רקע

- א. הבנייה נעשתה ללא רישיון והיא כבר קיימת 3 שנים.
- ב. הבנייה חורגת מתחומי האישור המבוקש הנוכחי ומסכנת את יציבות המבנה.
- אי לכך הבקשה שלנו נובעת מהסכנה למבנה כבר כעת בגלל שייתכן ובוצעה כבר היום בנייה באחוזים החורגים ממה שהיסודות של הבניין יכולים לתמוך.

3. המצב לאשורו בנוגע לרעש מרצפת קומה מס' 2, שנבנתה ללא בידוד:

רקע

- א. הבנייה נעשתה ללא רישיון והיא קיימת כבר 3 שנים.
- ב. אנו חיים בצד נכס חריג שנבנה באופן לא תקין ושמשב לנו סבל.
- אי לכך אנו מתנגדים להשאת המצב כמות שהוא כיוון שהרצפה של קומה 2 נבנתה ללא בידוד מתאים ולכן כל פעילות שמתקיימת בקומה מהווה מטרד רעש.
- במהלך הבנייה ביקשנו מהדיירים של דירה מס' 1 ודירה מס' 3 לבודד את רצפת קומה מס' 2, מתחת למרצפות. למשל, בשכבת פולואוריתן מוקצף בעובי 5 ס"מ לפחות (או כל פתרון בידוד משמעותי). עקבנו אחר הבנייה יום יום ולא בוצע בידוד ראוי לרצפה.

חלק ג – תמצית ההתנגדות לתוספת הבנייה בגלל הנזק שהיא גורמת לנו

1. אנו דורשים לדחות את דיוני הוועדה עד שתוגש בקשה להיתר המתארת מצב אמיתי ולא תוכן שיקרי. הבקשה המתוקנת צריכה להציג את המצב כיום, הכולל את כל חריגות הבנייה שקיימות כעת, וכן חישוב נכון של השטחים שכבר בנויים ומקורים.
 2. אנו דורשים להרוס לפחות מחצית ממרפסת הזיז הארוכה שקיימת כבר היום, בקומה ה' 2 בדירה מס' 3 בשטח הגובל איתנו (דירה מס' 2). כבר כיום המרפסת חורגת מההיתר, והמיקום שלה מהווה מפגע קשה לפרטיותנו זה למעלה מ-3 שנים, כפי שהסברנו לעיל.
 3. אנו דורשים החלפת הריצוף בקומה 2 והכנסת חומר מבודד אקוסטי מתחת לריצוף בסטנדרט המתאים לבניית שטח מגורים הגובל בחדר שינה.
 4. אנו דורשים מהבעלים של דירות מס' 1, 3, 4, 6 בדיקה הנדסית כעת של השאלה האם יש צורך לביצוע פעולות חיזוק ליסודות זאת משום שבוצעו בבנייה חריגות משמעותיות.
- יתרה מזו, אנו דורשים שתיבדק השאלה האם בעתיד נוכל לממש את הזכויות העתידיות שלנו

לבנייה בלא שיהיה צורך לבצע חיזוק יסודות לכל הבניין. לא יהיה הוגן שאם יידרש חיזוק בעתיד, המימון יושת רק עלינו. לכן יש לבצע בדיקה וחישוב חוזק כבר כעת.

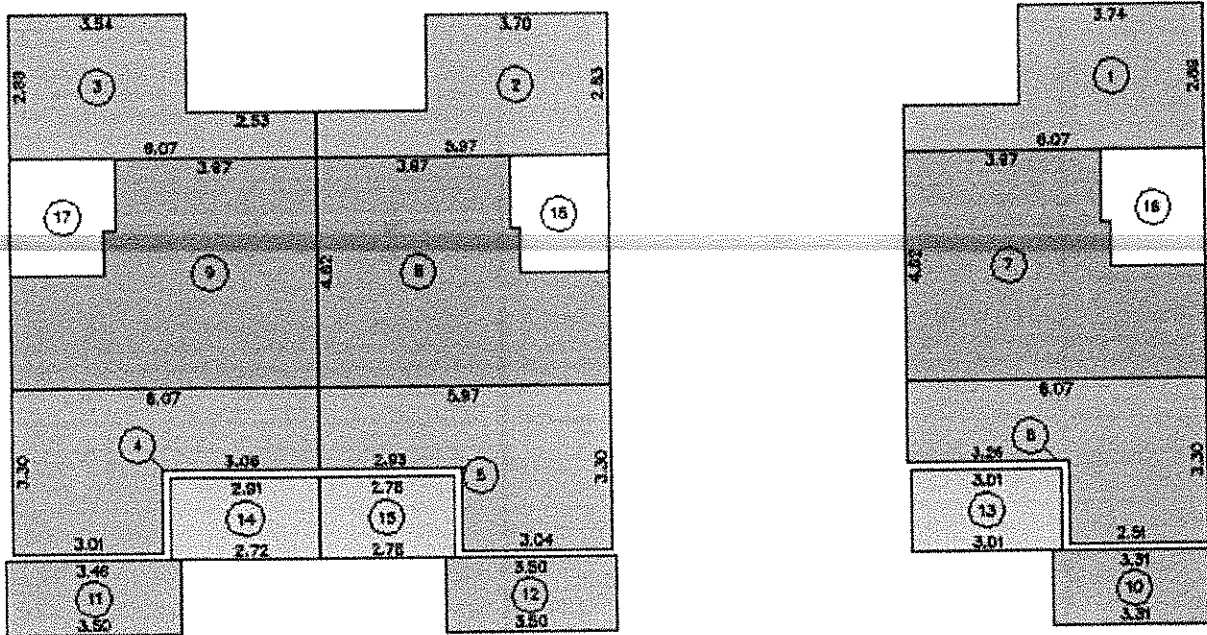
5. אנו דורשים שמבקשי ההיתר יציגו את החישוב האמיתי של אחוזי הבנייה המנוצלים כעת בעקבות חריגות הבנייה. זאת משום שניצול אחוזי הבנייה המוצג בבקשה להיתר הוא נמוך מהניצול בפועל של חריגות הבנייה דבר המקפח את זכותנו לבניית תוספת בעתיד.

בנוסף, הבקשה להיתר 2024 מבקשת הקלה בבניית **חדר מחוץ**. היות שבתקרת הקומה ה-2 של דירות 1 ו 3 ישנו פתח לגג בגודל 4מ"ר והקיר בחזית עשוי דלתות הזזה מזכוכית באורך כולל של 6 מטרים. אנחנו מתקשים להבין מהו השטח שבגינו מבוקשת ההקלה.

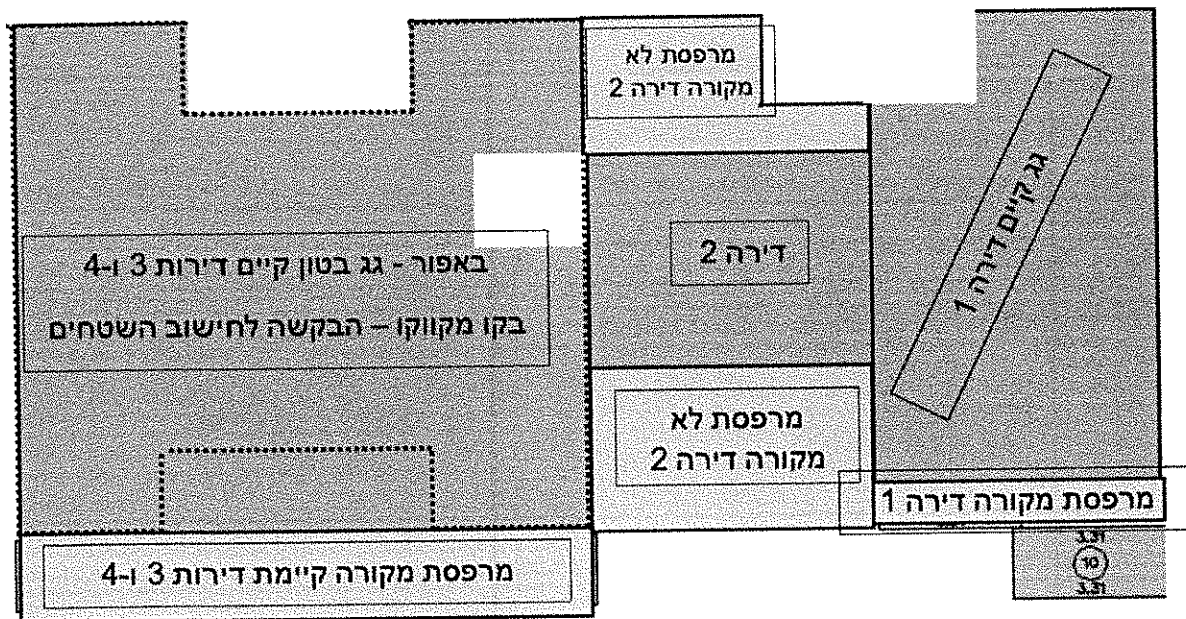
כמו כן, בגלל שלאורך הבנייה של משפחת הלר נתקלנו בעבירות בנייה סדרתיות ללא כל מענה מהעירייה, אנחנו רוצים להתריע שהכשרת עבירת הבנייה של מרפסת הזיז של הקומה ה-2 לא רק שתעשה איתנו עוול שקשה לשאתו, אלא גם עלולה להיות רק שלב בהרחבת בנייה עתידית על שטח המרפסת שכיום כבר מקורה וסגורה.

בעמודים הבאים מצורפים שרטוטים ותמונות

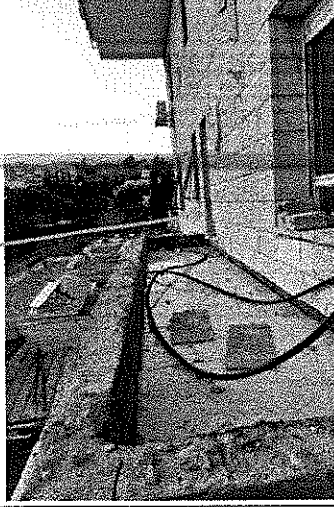
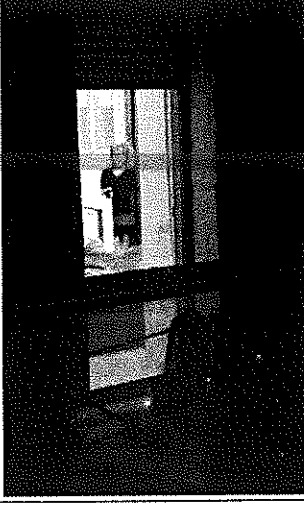
מורגנטאו 28 - שרטוט קומה 2 לחישובי שטחים



מורגנטאו 28 - שרטוט אמיתי של קומה 2 שעל פיהם יש לחשב את השטחים וחריגות הבניה:

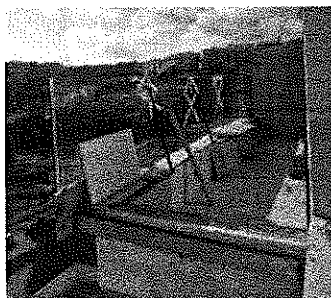
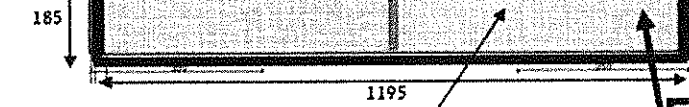


נספחים

צילום יציאה למרפסת בקומה התחתונה, של דירה מס' 3 – שלא על פי ההיתר	פגיעה בפרטיות : צילום ממרפסת הקומה התחתונה של דירה מס' 3 אל הסלון והמטבח של דירה מס' 2	פגיעה בפרטיות : צילום מתוך מרפסת הזיו של דירה מס' 3 לתוך חדר השינה של דירה מס' 2
		



הבנייה בפועל כמי שהיא היום



התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: צבי אריכא / תאריך: 22:03 16/09/2024 / מספר בקשה:

2772958

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

אריכא

שם פרטי:

צבי

דואר אלקטרוני:

zvikaarica@gmail.com

תעודת זהות:

057756868

מספר תיק רישוי:

2020/0273.02

סטטוס טיפול

14:37 17/09/2024

נפתח לצפיה | רוחמה יעקובי

22:03 16/09/2024

ממתין לבדיקת האגף |

22:02 16/09/2024

נשמר כטיוטה |

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2020/0273.02

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

צבי

שם פרטי:

סוג זיהוי: ת.ז.
מזהה: 057756868
טלפון נייד: 6289255
קידומת טלפון נייד: 050
טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל: zvikaarica@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה: דירה צמודה
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: 36103000
תא דואר: 9722270
מיקוד:
כתובת מלאה: הנרי מורגנטאו 28/2 ירושלים
שכונה: 16900620
רחוב: 16704450
מס' בית: 28
כניסה:
מס' דירה: 2

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות: הוגש לעיריית ירושלים בתאריך 16.9.24

תוכן עניינים:

חלק א – מצג השווא בבקשה הנוכחית.
חלק ב – תיאור המצב לאשורו והנזק שתוספת הבנייה גורמת לנו.
חלק ג – תמצית ההתנגדות.

חלק א – מצג השווא בבקשה הנוכחית:

בתאריך 02/03/2021 הגשנו לעירייה התנגדות מטעמנו, ובה מפורטים השקרים המופיעים בבקשות להיתר שהוגשו דאז ע"י דירות מס' 3 ו-4.
כבר אז המבקשים ביצעו חריגות בנייה מעבר למה שהוגש בבקשה.
כאז, כך גם היום: הבקשה להיתר 2024, היא מצג שווא שלא מציין את חריגות הבנייה האמיתיות, ועל כן גם לא מחשבת נכון את אחוזי הבנייה ואת הנדרש כדי לחזק את יסודות הבניין. הבקשה מטעה בנוגע להיקף חריגות הבנייה הקיימות. כל ועדה שתאשר את הבקשה ואת החריגות הנלוות אליה כשהיא מתעלמת מכך שהוצג לה כאן מצג שווא - מסתכנת במתן אישור למבנה הנמצא בסכנה ליציבות הבניין ובטיחותו.

להלן פירוט חריגות הבנייה האמיתיות שלא משתקפות בבקש להיתר. החריגות לא מתועדות בשרטוטים ולא מתועדות בחישובים של הבקשה הנוכחית:

שקר מס' 1 - מרפסות גג מוצעות - שטחים מס' 14 ו-15, בקומה 2 של דירות 3 ו-4: בתכנית מבוקשות מרפסות פתוחות

בפועל: השטח הבנוי כבר מקורה עם גג וסגור ומהווה רצף של הסלון. זוהי תוספת חריגה מקורה של 5.1 מ"ר לכל דירה. סה"כ 10.2 מ"ר.

שקר מס' 2 - מרפסות זיז מוצעות - שטחים מס' 11 ו-12, בקומה 2, דירות 3 ו-4:

בתכנית מבוקשות: מרפסות באורך 350 ס"מ ורוחב 150 ס"מ לכל דירה. בפועל: כבר קיימות מרפסות זיז באורך 585 ס"מ, וברוחב 185 ס"מ לכל דירה. זוהי תוספת חריגה של 5.6 מ"ר מהמבוקש, לכל דירה. סה"כ תוספת חריגה של 11.1 מ"ר מרפסות זיז.

שקר מס' 3 - קיומה של מרפסת זיז בקומה 0 של דירה מס' 3, שכלל לא מופיעה בבקשה 2024:

בתכנית של דירה מספר 3 מופיעה בקשה למרפסת באורך 360 ס"מ ורוחב 150 ס"מ (כמו שמחושב אצל שאר השכנים). בפועל: קיימת מרפסת באורך 600 ס"מ וברוחב 135 ס"מ. סה"כ תוספת חריגה של 2.7 מ"ר מהמוצג כמבוקש כעת למרפסות הזיז. בנספחים מופיע תמונה של המרפסת והיזק הראייה שלה.

חלק ב - תיאור המצב לאשורו והנזק שתוספת הבנייה גורמת לנו

1. המצב לאשורו בנוגע למיקום מרפסת הזיז בקומה מס' 2, של דירה מס' 3: רקע

א. הבנייה נעשתה ללא רישיון והיא קיימת כבר 3 שנים.

ב. הבנייה כיום היא בשטח גדול יותר מתחומי הבקשה הנוכחית.

אי לכך ההתנגדות שלנו נובעת מניסיונו המר בחיים הצמודים למפגע שנבנה ללא אישור:

1.1 מרפסת הזיז מהווה עבורנו היזק ראייה חמור:

מרפסת הזיז הקיימת (שטח 12 בקומה 2) צמודה אלינו, ומהווה עבורנו היזק ראייה קשה ופגיעה בפרטיות, ראו תמונה מס' 1, המתארת איך ניתן לצפות לתוך חדר השינה שלנו, היישר למיטה שלנו ולכל פעילות בחדר. מאז הבנייה הלא חוקית, אנחנו נאלצים לחיות בחדר השינה בתריסים מוגפים.

1.2 מיקום המרפסת מהווה מפגע רעש:

המרפסת כבר בנויה לאורך כל הסלון (בגודל כפול מהמתואר בהיתר) והיא גם מקורה וגם בולטת מאוד מקצה המבנה כך שהיא מהווה חלק אינטגרלי מהסלון של דירה מס' 3. היות שהמרפסת סגורה בחלונות הרי שהיא מהווה תיבת תהודה. גם כשהחלונות של המרפסת סגורים, כל הרעש של הסלון נכנס לחדר השינה שלנו כאילו אנחנו חיים בצמוד לסלון ללא קיר שיחצוץ בין הסלון והמרפסת לבין החדר שלנו. בנוסף, שומעים את כל הנעשה במרפסת עצמה כאילו הוא מתרחש בתוך חדר השינה שלנו, כאילו היינו חדר נוסף בדירתם

1.3 מבנה רצפת מרפסת הזיז מהווה מפגע רעש:

הרצפה של המרפסת לא נבנתה עם בידוד מתאים ולכן כל פעילות שמתקיימת בתוכה מהווה מטרד רעש.

בהתנגדות הקודמת ציינו שבמהלך הבנייה ביקשנו מהד"רים של דירה מס' 1 ודירה מס' 3 לבודד את רצפת קומה מס' 2, מתחת למרצפות. למשל, בשכבת פולואוריתן מוקצף בעובי 5 ס"מ לפחות (או כל פתרון בידוד משמעותי). עקבנו אחר הבנייה יום יום ולא בוצע שום בידוד ברצפה של מרפסת הזיז. כיון שלא נעשה בידוד מספק, החיים לצד המרפסת הלא חוקית הפכו לבלתי נסבלים.

2. המצב לאשורו בנוגע להיקף תוספות הבנייה המבוקשת בקומה 2, של כלל הדירות: רקע

א. הבנייה נעשתה ללא רישיון והיא כבר קיימת 3 שנים.

ב. הבנייה חורגת מתחומי האישור המבוקש הנוכחי ומסכנת את יציבות המבנה.

אי לכך הבקשה שלנו נובעת מהסכנה למבנה כבר כעת בגלל שייתכן ובוצעה כבר היום בנייה באחוזים החורגים ממה שהיסודות של הבניין יכולים לתמוך.

3. המצב לאשורו בנוגע לרעש מרצפת קומה מס' 2, שנבנתה ללא בידוד:

רקע

א. הבנייה נעשתה ללא רישיון והיא קיימת כבר 3 שנים.

אי לכן – אנו מותנגדים להשארת המצב כמות שהוא כיוון שהוא צפוי של קומות 2 נבנות 77 א בידוד מתאים ולכן כל פעילות שמתקיימת בקומה מהווה מטרד רעש.
במהלך הבנייה ביקשנו מהדיירים של דירה מס' 1 ודירה מס' 3 לבודד את רצפת קומה מס' 2, מתחת למרצפות. למשל, בשכבת פולואוריתן מוקצף בעובי 5 ס"מ לפחות (או כל פתרון בידוד משמעותי). עקבנו אחר הבנייה יום יום ולא בוצע בידוד ראוי לרצפה.

חלק ג – תמצית ההתנגדות לתוספת הבנייה בגלל הנזק שהיא גורמת לנו

1. אנו דורשים לדחות את דיוני הוועדה עד שתוגש בקשה להיתר המתארת מצב אמיתי ולא תוכן שיקרי. הבקשה המתוקנת צריכה להציג את המצב כיום, הכולל את כל חריגות הבנייה שקיימות כעת, וכן חישוב נכון של השטחים שכבר בנויים ומקורים.
2. אנו דורשים להרוס לפחות מחצית ממרפסת הזיו הארוכה שקיימת כבר היום, בקומה ה-2 בדירה מס' 3 בשטח הגובל איתנו (דירה מס' 2). כבר כיום המרפסת חורגת מההיתר, והמיקום שלה מהווה מפגע קשה לפרטיותנו זה למעלה מ-3 שנים, כפי שהסברנו לעיל.
3. אנו דורשים החלפת הריצוף בקומה ה-2 והכנסת חומר מבודד אקוסטי מתחת לריצוף בסטנדרט המתאים לבניית שטח מגורים הגובל בחדר שינה.
4. אנו דורשים מהבעלים של דירות מס' 1,3,4,6 בדיקה הנדסית כעת של השאלה האם יש צורך לביצוע פעולות חיזוק ליסודות זאת משום שבוצעו בבנייה חריגות משמעותיות. יתרה מזו, אנו דורשים שתיבדק השאלה האם בעתיד נוכל לממש את הזכויות העתידיות שלנו לבנייה בלא שיהיה צורך לבצע חיזוק יסודות לכל הבניין. לא יהיה הגון שאם יידרש חיזוק בעתיד, המימון יושת רק עלינו. לכן יש לבצע בדיקה וחישוב חוזק כבר כעת.
5. אנו דורשים שמבקשי ההיתר יציגו את החישוב האמיתי של אחוזי הבנייה המנוצלים כעת בעקבות חריגות הבנייה. זאת משום שניצול אחוזי הבנייה המוצג בבקשה להיתר הוא נמוך מהניצול בפועל של חריגות הבנייה דבר המקפח את זכותנו לבניית תוספת בעתיד.

בנוסף, הבקשה להיתר 2024 מבקשת הקלה בבניית חדר מחזוק. היות שבתקרת הקומה ה-2 של דירות 1 ו 3 ישנו פתח לגג בגודל 4מ"ר והקיר בחזית עשוי דלתות הזזה מזכוכית באורך כולל של 6 מטרים. אנחנו מתקשים להבין מהו השטח שבגינו מבוקשת ההקלה.

כמו כן, בגלל שלאורך הבנייה של משפחת הלר נתקלנו בעבירות בנייה סדרתיות ללא כל מענה מהעירייה, אנחנו רוצים להתריע שהכשרת עבירת הבנייה של מרפסת הזיו של הקומה ה-2 לא רק שתעשה איתנו עוול שקשה לשאתו, אלא גם עלולה להיות רק שלב בהרחבת בנייה עתידית על שטח המרפסת שכיום כבר מקורה וסגורה.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: רמי חכמוף / תאריך: 20:21 15/09/2024 / מספר בקשה:

2770558

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	חכמוף
שם פרטי:	רמי
דואר אלקטרוני:	ramihf@gmail.com
תעודת זהות:	057729568
מספר תיק רישוי:	2020/0273.02

סטטוס טיפול	
20:21 15/09/2024 ממתין לבדיקת האגף	⬆
20:13 15/09/2024 נשמר כטיזטה	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2020/0273.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	רמי
שם משפחה:	חכמוף
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	057729568

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

ramihf@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

בבנין בו בוצעה הבניה

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

36103000

תא דואר:

מיקוד:

972220

כתובת מלאה:

מורגנטאו 28/5 ירושלים

שכונה:

16900620

רחוב:

16704450

מס' בית:

28

כניסה:

מס' דירה:

5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב

במסגרת משלוח ההודעה בגין היתר הבניה 202/0273.02, צורף על ידכם נספח המתייחס לנהל בקרה הנדסית. במסגרת הבקרה ההנדסית צוין כי ידרשו חיזוקים למבנה הקיים. לפני מספר חודשים, הגיעה לבניין גב' בשם עדי, אשר ביצעה בדיקות ומדידה של הדירות מטעם העירייה בדירות במורגנטאו 28. הגב' עדי ציינה בפני כי תוספות הבניה והחפירות שבוצעו ע"י חלק מהדירות בבניין, גרמו לעומס על המבנה וכי הבניין אינו בטיחותי עקב החפירות שבוצעו ביסודות הבניין והוספת הקומה העליונה. הגב' עדי ציינה כי חלק מהדיירים לא נאותו לפתוח את דירתם בפניה.

אשר על כן, אבקש כי מהנדס מוסמך יבדוק את מצב היסודות בכלל הבניין ויאשר בכתב את החיזוקים הנדרשים לצורך בטיחות המבנה.

החיזוקים הנדרשים יבוצעו ע"י הדיירים שביצעו את הרחבות הבניה והחפירות אשר גרמו לערעור היסודות והעומסים על המבנה. בברכה

רמי חכמוף

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	2009/0457.02
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרידמן בודאי אברהם משה
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אדם 16, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30178	134	לא
30211	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12105	תחילת תוקף	02/09/2008			

תאור הבקשה

הגשה:

243072

היתרים קודמים:

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע, בעל גג שטוח.

בשכונת תלפיות מזרח, אדם 16.

גוש 30178, 30211 חלקה 6,134.

מוצב מוצע :

קומה א' מפלס +2.75 :

מוצע הרחבת קומה קיימת הכוללת שטח עיקרי וממ"ד.

קומת כניסה +0.00 :

מוצעת מעטפת עבור הבינוי מהקומה מעלה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

בניה שלא בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 03/06/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 6,134.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
28/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המוצע תואם נספח בינוי בקונטור הבניה , ישנם מעט שינויים בשטחי הבניה אבל אין חריגה מהשטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח של +9.00 עובי קירות, היתרה מחושבת שטח עיקרי (0.99 מ"ר). הממ"ד מוצע מעט שונה מנספח הבינוי אך מבדיקה ידנית אין

חריגה משטחי הבניה עפ"י נספח הבינוי. יש להוסיף הערה מתחת לטבלת השטחים כי מוצע שטח עיקרי בשטח כולל של x עבור שטחי שירות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות : טענות המתנגד : שימוש בשטח משותף ללא הסכמות שכנים ע"י ריצוף החצר ויציאה מהבית לחצר המשותפת והעמדת מחסן. טענה נוספת היא כי מגיש הבקשה מונע מהמתנגד לממש את זכויות הבניה שלו מכח הנספח היות וקידם בקשה להיתר ללא הצטרפותו של המתנגד. עפ"י דברי המתנגד בתחילה הוגשה בקשה משותפת בין המתנגד למבקש הבקשה דינן ולפני ההגשה המבקש דרש הצמדת החצר המשותפת לדירתו, המתנגד לא הסכים לכך וע"כ המבקש פתח בקשה נפרדת ועצמאית. לדברי המתנגד המבקש כן ביצע ריצוף בשטח והעמיד מחסן ולכן הוא מתנגד , וכן הבקשה כפי שמוצעת כעת מסכלת את האפשרות שלו לבניה. תגובת המחלקה : לעניין השימוש בשטח המשותף , אכן עפ"י ההרמוניקה ישנה פריצת פתח ללא גידור הגינה או ריצוף וללא סיפוח חלק ממנה למבקש. וע"כ לא נדרש בחתימות שכנים לעניין זה, אך היות והתקבלה התנגדות לעניין זה ובה טענת המתנגד כי כן מבוצע ריצוף חצר בפועל, עוד כי המתנגד טוען כי עצם הבקשה מהווה פגיעה עבורו למימוש עתידי ולכן יש לשמוע את שני הצדדים. לעניין מימוש הזכויות של המתנגד- לא נראית בעיה למימוש זכויות המתנגד בבקשת היתר נפרדת. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגד היות והבקשה מאושרת מבחינה רישוית. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	12/01/2026	חוות דעת תכנונית

12105 תחילת תוקף : 02/09/2008 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 12105 תחילת תוקף 02/09/2008 (אזור מגורים ג'). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : לא כוללת בהוראותיה סעיף לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט : * המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור הבניה, המעטפת המוצעת תואמת אך הינה ללא שימוש בשונה מנספח שבה אמור להיות שימוש עבור מחסנים. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 6.1 : " הבניה תבוצע בהינף אחד". -המוצע לא עומד בסעיף זה אבל פורסמה הקלה לנידון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות :		
--	--	--

ללא תוספת קומות. מס' יח"ד: ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה: ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו מכח נספח הבינוי. קיים: 71.13 מ"ר. מוצע: 16.47 מ"ר, לא חורג מהמותר עפ"י נספח הבינוי. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף ממ"ד. ממ"ד: מוצע ממ"ד בשטח של +9.00 עובי קירות, היתרה מחושבת שטח עיקרי (0.99 מ"ר). הממ"ד מוצע מעט שונה מנספח הבינוי אך מבדיקה ידנית אין חריגה משטחי הבניה עפ"י נספח הבינוי. יש להוסיף הערה מתחת לטבלת השטחים כי מוצע שטח עיקרי בשטח כולל של x עבור שטחי שירות. אישור הסדרי תנועה:		
---	--	--

לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 06/05/2025. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 04/08/2025. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית: המוצע תואם נספח בינוי בקונטור הבניה , ישנם מעט שינויים בשטחי הבניה אבל אין חריגה מהשטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי. תימוכין קניינים: נבדק באמצעות דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ובאחריותם. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות: טענות המתנגד: שימוש בשטח משותף ללא הסכמות שכנים ע"י ריצוף החצר ויציאה מהבית לחצר המשותפת והעמדת מחסן. טענה נוספת היא כי מגיש הבקשה מונע מהמתנגד לממש את זכויות הבניה שלו מכח הנספח היות וקידם בקשה להיתר ללא הצטרפותו של המתנגד.		
---	--	--

עפ"י דברי המתנגד בתחילה הוגשה בקשה משותפת בין המתנגד למבקש הבקשה דינן ולפני ההגשה המבקש דרש הצמדת החצר המשותפת לדירתו, המתנגד לא הסכים לכך וע"כ המבקש פתח בקשה נפרדת ועצמאית. לדברי המתנגד המבקש כן ביצע ריצוף בשטח והעמיד מחסן ולכך הוא מתנגד, וכן הבקשה כפי שמוצעת כעת מסכלת את האפשרות שלו לבניה. תגובת המחלקה: לעניין השימוש בשטח המשותף, אכן עפ"י ההרמוניקה ישנה פריצת פתח ללא גידור הגינה או ריצוף וללא סיפוח חלק ממנה למבקש. וע"כ לא נדרש בחתימות שכנים לעניין זה, אך היות והתקבלה התנגדות לעניין זה ובה טענת המתנגד כי כן מבוצע ריצוף חצר בפועל, עוד כי המתנגד טוען כי עצם הבקשה מהווה פגיעה עבורו למימוש עתידי ולכן יש לשמוע את שני הצדדים. לעניין מימוש הזכויות של המתנגד - לא נראית בעיה למימוש זכויות המתנגד בבקשת היתר נפרדת. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגד היות והבקשה מאושרת מבחינה רישוית.		
בניה שלא בהינף אחד	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הפקדת ערבות ע"פ סעיף 5.3(4) להבטחת שיקום נזקים למרחב הציבורי באם יהיו.	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המוצע תואם נספח בינוי בקונטור הבניה, ישנם מעט שינויים בשטחי הבניה אבל אין חריגה מהשטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד בשטח של +9.00 עובי קירות, היתרה מחושבת שטח עיקרי (0.99 מ"ר).

הממ"ד מוצע מעט שונה מנספח הבינוי אך מבדיקה ידנית אין חריגה משטחי הבניה עפ"י נספח הבינוי.

יש להוסיף הערה מתחת לטבלת השטחים כי מוצע שטח עיקרי בשטח כולל של x עבור שטחי שירות.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות :

טענות המתנגד :

שימוש בשטח משותף ללא הסכמות שכנים ע"י ריצוף החצר ויציאה מהבית לחצר המשותפת והעמדת מחסן.

טענה נוספת היא כי מגיש הבקשה מונע מהמתנגד לממש את זכויות הבניה שלו מכח הנספח היות וקידם בקשה להיתר ללא הצטרפותו של המתנגד.

עפ"י דברי המתנגד בתחילה הוגשה בקשה משותפת בין המתנגד למבקש הבקשה דינן ולפני ההגשה המבקש דרש הצמדת החצר המשותפת לדירתו, המתנגד לא הסכים לכך וע"כ המבקש פתח בקשה נפרדת ועצמאית.

לדברי המתנגד המבקש כן ביצע ריצוף בשטח והעמיד מחסן ולכך הוא מתנגד , וכן הבקשה כפי שמוצעת כעת מסכלת את האפשרות שלו לבניה.

תגובת המחלקה :

לעניין השימוש בשטח המשותף , אכן עפ"י ההרמוניקה ישנה פריצת פתח ללא גידור הגינה או ריצוף וללא סיפוח חלק ממנה למבקש.

וע"כ לא נדרש בחתימות שכנים לעניין זה, אך היות והתקבלה התנגדות לעניין זה ובה טענת המתנגד כי כן מבוצע ריצוף חצר בפועל, עוד כי המתנגד טוען כי עצם הבקשה מהווה פגיעה עבורו למימוש עתידי ולכן יש לשמוע את שני הצדדים.

לעניין מימוש הזכויות של המתנגד- לא נראית בעיה למימוש זכויות המתנגד בבקשת היתר נפרדת.

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגד היות והבקשה מאושרת מבחינה רישוית.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מתן שחק / תאריך: 21/05/2025 08:40 / מספר בקשה: 3264806
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת	
שם משפחה:	שחק
שם פרטי:	מתן
דואר אלקטרוני:	mattans@knesset.gov.il
תעודת זהות:	032805384
מספר תיק רישוי:	2009/0457.02

סטטוס טיפול	
08:58 21/05/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
08:44 21/05/2025 נפתח לצפיה אסתר אוזנה	⬆
08:40 21/05/2025 ממתין לבדיקת האגף	⬆

פרטי הבקשה	
איתור תוכנית:	2009/0457.02
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	מתן

סוג זיהוי: ת.ז.
מזהה: 032805384
טלפון נייד: 3466590
קידומת טלפון נייד: 052
טלפון:
קידומת טלפון:
דוא"ל: mattans@knesset.gov.il

פרטי דירת המתנגד:

סטוס דירת המתנגד: בעלות המתנגד
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת: דירת המתנגדים נמצאת מעל דירת מבקשי ההיתר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה: המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב: ירושלים
תא דואר: 9378228
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב: אדם
מס' בית: 16
כניסה:
מס' דירה: 5

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

21 במאי 2025

כ"ג באייר התשפ"ה

ירושלים

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה,

ירושלים,

הנדון: התנגדות לבקשת היתר בניה של פרידמן בודאי בתיק 2009/0457.02

פרטי המתנגדים: מתן שחק ת.ז. 032805384 ואפרת שחק ת.ז. 040107609, בעלי דירה 5,

קומה שניה, מעל פרידמן בודאי. (להלן: המתנגדים או שחק).

פרטי בקשת ההיתר הפוגעת: תיק מס' 2009/0457.02

פרטי מגיש הבקשה להיתר: אברהם משה פרידמן בודאי (להלן: המגיש/ים או פרידמן בודאי).

פרטי הנכס נשוא בקשת ההיתר: גוש 30718 חלקה 34, גוש 30211 חלקה 6, רחוב אדם 16,

ירושלים.

1. רקע

1.1. ברחוב אדם 16 אושרה תכנית בינוי 12105 בשנת 2008. התכנית מציעה לכל דירה

תוספת של כ-60 מ"ר להרחבתה. בבניין 16, התכנית מומשה בארבע מתוך שש הדירות

1.2. משפחת שחק רכשה את דירתה בבנין בשנת 2016 בין היתר בשל האפשרות להרחבת הדירה מתוקף תכנית. על מנת לממש תכנית ההרחבה שחק היו תלויים בשיתוף הפעולה של בעלת הדירה בקומה הראשונה גב' לוי, שלא הייתה מעוניינת להרחיב את דירתה, ומשום כך, לא מימשה משפחת שחק את תכנית ההרחבה במשך שנים.

1.3. משפחת פרידמן בודאי רכשה הדירה בשנת 2024 מגב' לוי. לפני הרכישה ולאחריה, דיברו פרידמן עם שחק לגבי הוצאת היתר משותפת ליתר ההרחבה, של שתי הדירות יחד.

1.4. לפני יותר משנה, הסכימו שחק ופרידמן בודאי להגיש יחד בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית בינוי 12105, במטרה להרחיב את דירותיהם בהינף אחד, כך שפרידמן בודאי יקבלו את זכויות הבניה השייכות להם בקומה הראשונה של ההרחבה (המתחברת לדירתם) ואילו שחק יקבלו את זכויותיהם בקומה השנייה (המתחברת לדירתם) וכן את זכויותיהם בקומת המחסנים/קרקע, בהתאם לחלוקת זכויות הבניה הנוספות מחוקף תכנית הבינוי 12105 בין בעלי הדירות בבנין. בהתאם לכך החלו הצדדים בהליך בקשת היתר בניה לכלל ההרחבה, עם חברת "היתר" בתיק 2024/6098.00, במסגרתה התקבל תיק המידע ביום 14.7.2024.

1.5. ביולי 2024, לאחר שהתכניות האדריכליות, המדידות ויתר המסמכים היו מוכנים וכל שנותר הוא להגיש את התכניות והשרטוטים לאגף הרישוי בבקשת ההיתר, החליטו פרידמן בודאי לעצור את ההליך. לאחר כמה שבועות הם הצהירו במפורש כי הם מתנים את הגשת בקשת ההיתר המשותפת בהסכמתם של שחק להצמדתה של הגינה המשותפת לדירתם. שחק הסבירו לפרידמן בודאי שהגינה היא רכוש משותף של כלל הדיירים, ולכן אין ביכולתם להסכים להעברתה לידי פרידמן בודאי, גם אם רצו בכך. נוסף על כך, שחק הזכירו כי הדבר מנוגד לסיכום בין פרידמן בודאי ליתר הדיירים.

1.6. בחודש ספטמבר 2024, בזמן שפרידמן בודאי שיפצו את דירתם, הם פרצו פתח יציאה לגינה המשותפת, יצקו רצפת בטון גבוהה על כל שטח הגינה שמול דירתם, וחסמו את המעבר באמצעות בניית מחסן וגדרות. כל זאת, למרות מחאת יתר בעלי הדירות ובקשות מפורשות לעצור את המהלך.

1.7. בנובמבר החליטו פרידמן בודאי לעצור חד צדדית את בקשת ההיתר המשותפת ולהגיש בקשת היתר עצמאית, וזאת, כדי לפגוע בשחק וביכולתם לממש את זכויות הבניה שלהם. בחלופת ההתכתבות האחרונה ציינו פרידמן בודאי כי יפעלו למנוע או לכל הפחות לעכב במידה רבה את יכולתם של שחק לממש את זכויות הבניה שלהם בהרחבת דירתם בקומה השנייה (ובתוך כך, בניית ממ"ד), וכן את זכויות הבניה השייכות להם בקומת המחסנים (קומת הקרקע).

1.8. בעניין זה הגישו שחק תביעה נגד פרידמן בודאי למפקחת על הבתים המשותפים בתיק מס' 1/110/2025, והדבר יידון בפני המפקחת.

1.9. יודגש כי משפחת שחק מונה שש נפשות כיום ברוך השם, ובשל פעולותיהם של פרידמן בודאי אינה יכול להרחיב את דירתה, נאלצת לחיות בצפיפות גדולה ונגרמת לה בשל כך עוגמת נפש רבה.

2. רכיבי ההתנגדות:

2.1. בקשת הקלה – בניה שלא בהינף אחד. תכנית 12105 קובעת סעיף 6.1 – שלבי ביצוע כי תנאי לקבלת היתר בניה הוא בניה בהינף אחד. התכלית של תנאי בניה בהינף אחד כפולה: האחת קניינית – שכל בעלי הזכויות יוכלו לממש את זכויותיהם; והשנייה תכנונית אדריכלית – אחידות של נראות ועיצוב הבנין. בבקשת ההיתר האמורה המגיש מבקש הקלה מדרשה זו ללא הסבר או נימוק כלל.

זאת ועוד, פרידמן בודאי הגיש בקשה לצמצום הפרסום בתיק הרישוי, כדי שבקשת ההיתר לא תפורסם להתנגדויות של יתר בעלי הדירות, כלומר, כדי להסתיר זאת משחק ולמנוע את אפשרותם להתנגד לפגיעה זו בזכויות הבניה שלהם. במסמך זה טען המגיש כי "התוספת הינה נקודתית ואינה נוגעת לשאר הדיירים".

אנו טוענים כי להקלה המבוקשת אין הצדקה תכנונית, אדריכלית או קניינית, והיא נועדה אך ורק כדי לפגוע בזכויות הבניה של משפחת שחק, בעלי הדירה בקומה השנייה, ובאפשרותם לממשן, כפי שהוצג לעיל ברקע. להלן נפרט את הטעמים להתנגדות לבקשת הקלה זו:

- המטרה העיקרית ששלמה נועדה ההקלה היא מתן פתרון תכנוני גמיש למקרים בהם הנתונים הפרטניים של תכנית הרישוי אינם תואמים לתכנית הבינוי החלה על המתחם ובתוך כך שאינם מאפשרים לנצל את מלוא הזכויות במגרש. בניגוד לכך, הטעם היחיד לבקשת ההקלה במקרה דנן, הוא מניעת ניצול כלל זכויות הבניה מתוקף התכנית, ופגיעה מכוונת ביכולתם של שחק לממש את זכויותיהם. כלומר שהבקשה להקלה זו בהקשר הנוכחי חותרת תחת מטרת ההקלה, ולכן יש לדחות את בקשת ההקלה, ואת בקשת ההיתר כולה.

- מבחינה תכנונית, יתר הבניינים עליהם חלה תכנית 12105 בנו בהינף אחד את ההרחבות בכל אגף של הבנין, ואין בנין שבו נבנתה רק חלק מההרחבה באותו אגף. לפיכך, אישור הקלה כזו ייצור חוסר אחידות אדריכלי בולט, ולכן יש לדחות את בקשת ההקלה, ואת בקשת ההיתר כולה.

- נוסף על כך, האגף השני של הבנין נשוא הבקשה כבר ביצעו את ההרחבה, וקבלת ההקלה

• יודגש כי בקשת ההיתר המשותפת של שחקן ופרידמן בודאי תלויה ועומדת. בקשה זו אינה מצריכה כלל את ההקלה האמורה, ובוצותם, יכולים פרידמן ובודאי לחזור לבקשה המשותפת ולקבל היתר להרחבת דירתם במסגרתה. כלומר, לא רק שבקשת ההקלה חסרת בסיס או נימוק תכנוני או קנייני אין בה צורך תכנוני, ויש לה מניעות תכנוניות וקנייניות כאמור.

• לסיכום - אישורה של ההקלה המבוקשת ייצור ליקויים אדריכליים, ופגיעה קניינית בשחקן. לפיכך, המתנגדים מבקשים מהוועדה לדחות את בקשת ההקלה וכן לדחות את בקשת ההיתר כולה.

2.2 פריצת דלת כניסה/יציאה נוספת לדירה אל הגינה המשותפת: סטיה מתכנית 12105 וניסיון להכשיר השתלטות על הגינה המשותפת. בקשת ההיתר ופרטיה אינם עולים בקנה אחד עם דרישות הבינוי והעיצוב האדריכלי הקבועות בתכנית 12105. לעניין זה היבט תכנוני-אדריכלי והיבט קנייני:

• פריצת דלת כניסה בחזית הדרומית של הבניין, אל הגינה המשותפת, אינה מופיעה בתכנית 12105. התכנית מציגה אפשרות לחלון צר המגיע עד הרצפה, (שלא קיים בבניינים הקיימים) אך לא מדובר בפתח כניסה/יציאה (ראו תמונות 1 ו-2 להלן). לעומת זאת, תשריט בקשת ההיתר מציג באופן מטעה את המצב כאילו כבר יש פתח יציאה ובהיתר הם רק מבקשים להזיזו. זאת, בעוד למעשה, אין בפועל פתח יציאה כזה, ואין תיעוד של אפשרות כזו בתכנית (ראו תמונה 3 להלן) או בהיתר בניה קודם.

• נציין כי כבר כיום יש לפרידמן בודאי שתי כניסות לביתם – מחדר המדרגות בקומה 1, ומהמסדרון בקומת הקרקע. לפיכך עולה השאלה מהי ההצדקה התכנונית לבקשתם לפרוץ כניסה נוספת אל הגינה המשותפת?

• בעוד שמבחינה תכנונית, בסמכות ההוועדה לאשר פתיחת פתח נוסף לדירה, על אף שאינו מופיע בתכנית, במקרה זה, יש לדבר השלכות קנייניות נרחבות שעל ההוועדה לקחת בחשבון: בפריצת הדלת לגינה המשותפת, פרידמן ובודאי מבקשים למעשה להפוך את דירתם ל"דירת גן" על חשבון הגינה המשותפת, דבר שמשנה את אופי הדירה, הבניין, וחלוקת הרכוש המשותף.

• הבקשה לפרוץ דלת ליציאה לגינה המשותפת וההשתלטות של פרידמן ובודאי בפועל על הגינה המשותפת, אינם מקובלים על כלל בעלי הדירות בבית המשותף.

• כפי שהוצג ברקע, בחודש ספטמבר 2024, בזמן שפרידמן ובודאי שיפצו את דירתם, הם פרצו פתח יציאה לגינה המשותפת, יצקו רצפת בטון גבוהה על כל שטח הגינה שמול דירתם, וחסמו את המעבר באמצעות בניית מחסן וגדרות. כל זאת, למרות מחאת יתר בעלי הדירות ובקשות מפורשות לעצור את המהלך.

• וועד הבית הגיש תביעה נגד פרידמן ובודאי למפקחת על הבתים המשותפים בשל השתלטותם על הגינה המשותפת (תיק מס' 1/84/2025), וההיבט הקנייני של סוגיה זו יידון בפני המפקחת על הבתים המשותפים.

• לסיכום, פרידמן ובודאי מנסים להשתמש לרעה בהיתר הבניה כדי להכשיר עבירת בניה (שלגביה הוגשו כבר תלונות בתיק מספר 2025/3376.00), ולתת גושפנקא לפגיעה הקניינית ביתר בעלי הדירות בבניין, בהשתלטותם על הגינה המשותפת. לפיכך על ההוועדה לדחות את הבקשה לפתיחת פתח לגינה המשותפת, בשל ההשלכות הקנייניות של בקשה זו.

לסיכום - אישור בקשת ההיתר יגרום לפגיעה קניינית בזכויות הבניה של שחקן, לפגיעה תכנונית בחזות הבניין והמתחם, ולפגיעה קניינית ברכוש המשותף של כלל בעלי הדירות, בהכשרת השתלטותם על הגינה המשותפת. יודגש כי מתקיימים שני הליכים נגד פרידמן ובודאי בפני המפקחת על המרקעין בשני נושאים שונים. לפיכך המתנגדים מבקשים מהוועדה לדחות את בקשת ההיתר של פרידמן ובודאי.

3. הוראות התכנית, החוק או התקנות המצדיקות את קבלת ההתנגדות:

3.1. הוראות תכנית 12105, סעיף 6.1 – שלבי ביצוע, קובע כי "הבניה תבוצע בהינף אחד". המגישים מבקשים הקלה מהוראה זו, ללא הסבר או ביסוס, אדריכלי, תכנוני או קנייני. במכתב הבקשה למנוע פרסום הבקשה להתנגדויות, הם ציינו כי "התוספת הינה נקודתית ואינה נוגעת לשאר הדיירים", כדי להימנע מדיון בהתנגדויות ולקבל את ההיתר ללא ידיעת שחקן. זאת, בעוד למעשה קיים הליך בקשת היתר משותפת לבניה בהינף אחד, אותו המגישים עוצרים; קיים הליך אצל המפקחת על הבתים המשותפים בנושא זה, והמגישים כמובן מכירים זאת. מכאן עולה כי בקשת ההקלה מיועדת לפגוע, ופוגעת בפועל בזכויותיהם של שחקן וביכולתם לממשן, וחכליתה לא לאפשר לשחקן לממש את זכויות הבניה שלהם. על כן, דין הבקשה להידחות, ודין בקשת ההיתר כולה להידחות.

3.2. מסמכי תכנית 12105 אינם כוללים אפשרות לפתיחת כניסה נוספת אל הגינה המשותפת בקומת הקרקע. כפי שניתן לראות בתמונות 1 ו-2 להלן, בהן מוצגים החזית הדרומית ותכנית קומת הקרקע. פתח כזה לא היה קיים עד שהמגישים פתחו אותו שלא כדין. לעומת זאת, תשריט הבקשה להיתר מציג את המצב באופן מטעה, כאילו קיימת יציאה כשרה, והם רק מבקשים להזיזה. בפריצת כניסה נוספת לגינה המשותפת, פרידמן ובודאי מבקשים למעשה להכשיר את השתלטותם על הגינה המשותפת, ולהפוך את דירתם רשמית ל"דירת גן", דבר שמשנה את אופי הדירה, הבניין, והרכוש המשותף.

לבעלי מוגבלויות הטענות הסכמת רוב בעלי הדירות, נקבע כי פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו, מצריך את הסכמת רוב בעלי הדירות. פרידמן בודאי לא מבקשים לפרוץ כניסה נוספת בשל מוגבלות חס וחלילה, ולכן, קל וחומר שאינם יכולים לעשות זאת ללא הסכמת רוב בעלי הדירות.

4. הלכים מקבילים המחיימים בפני המפקחת על רישום המקרקעין:

1. תביעה של שחק נגד פרידמן בודאי אצל המפקחת על הבתים המשותפים, בתיק מס' 1/110/2025, בנושא פגיעה בזכויות הבניה של שחק ובאפשרות לממשן באמצעות הגשת היתר בניה רק לחלקם של פרידמן בהרחבה.

2. תביעה של וועד הבית אדם 16 נגד פרידמן בודאי אצל המפקחת על הבתים המשותפים בתיק מס' 1/84/2025, בנושא השתלטותם על הגינה המשותפת.

5. תמונות מתוך התכנית ומתוך מסמכי בקשת ההיתר
תמונה 1: מתוך תשריט תכנית 12105, נספח בינוי, חזית דרומית.

תמונה 2: תכנית 12105, תכנית בינוי – נספח מס' 1: תכנית קומת הקרקע.

תמונה 3: תשריט תיק רישוי של בקשת ההיתר, חזית דרומית.

תמונה 4: תשריט תיק רישוי של בקשת ההיתר, חזית צפונית.

*התמונות והתשריטים מופיעים בקובץ שצורף

21 במאי 2025
כ"ג באייר התשפ"ה
ירושלים

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה,
ירושלים,

הנדון: התנגדות לבקשת היתר בניה של פרידמן בודאי בתיק 2009/0457.02

פרטי המתנגדים: מתן שחק ת.ז. 032805384 ואפרת שחק ת.ז. 040107609, בעלי דירה 5, קומה שניה, מעל פרידמן בודאי. (להלן: המתנגדים או שחק).

פרטי בקשת ההיתר הפוגעת: תיק מס' 2009/0457.02

פרטי מגיש הבקשה להיתר: אברהם משה פרידמן בודאי (להלן: המגיש/ים או פרידמן בודאי).

פרטי הנכס נשוא בקשת ההיתר: גוש 30718 חלקה 34, גוש 30211 חלקה 6, רחוב אדם 16, ירושלים.

1. רקע

1.1. ברחוב אדם 16 אושרה תכנית בינוי 12105 בשנת 2008. התכנית מציעה לכל דירה תוספת של כ-60 מ"ר להרחבתה. בבניין 16, התכנית מומשה בארבע מתוך שש הדירות בבניין, ורק התוספת של שחק ופרידמן בודאי טרם בוצעה.

1.2. משפחת שחק רכשה את דירתה בבניין בשנת 2016 בין היתר בשל האפשרות להרחבת הדירה מתוקף תכנית. על מנת לממש תכנית ההרחבה שחק היו תלויים בשיתוף הפעולה של בעלת הדירה בקומה הראשונה גב' לוי, שלא הייתה מעוניינת להרחיב את דירתה, ומשום כך, לא מימשה משפחת שחק את תכנית ההרחבה במשך שנים.

1.3. משפחת פרידמן בודאי רכשה הדירה בשנת 2024 מגב' לוי. לפני הרכישה ולאחריה, דיברו פרידמן עם ושחק לגבי הוצאת היתר משותפת ליתר ההרחבה, של שתי הדירות יחד.

1.4. לפני יותר משנה, הסכימו שחק ופרידמן בודאי להגיש יחד בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית בינוי 12105, במטרה להרחיב את דירותיהם בהינף אחד, כך שפרידמן בודאי יקבלו את זכויות הבניה השייכות להם בקומה הראשונה של ההרחבה (המתחברת לדירתם) ואילו שחק יקבלו את זכויותיהם בקומה השנייה (המתחברת לדירתם) וכן את זכויותיהם בקומת המחסנים/קרקע, בהתאם לחלוקת זכויות הבניה הנוספות מתוקף תכנית הבינוי 12105 בין בעלי הדירות בבניין. בהתאם לכך החלו הצדדים בהליך בקשת היתר בניה לכלל ההרחבה, עם חברת "היתר" בתיק 2024/6098.00, במסגרתה התקבל תיק המידע ביום 14.7.2024.

1.5. ביולי 2024, לאחר שהתכניות האדריכליות, המדידות ויתר המסמכים היו מוכנים וכל שגותר הוא להגיש את התכניות והשרטוטים לאגף הרישוי בבקשת ההיתר, החליטו פרידמן בודאי

לעצור את ההליך. לאחר כמה שבועות הם הצהירו במפורש כי הם מתנים את הגשת בקשת ההיתר המשותפת בהסכמתם של שחק להצמדתה של הגינה המשותפת לדירתם. שחק הסבירו לפרידמן בודאי שהגינה היא רכוש משותף של כלל הדיירים, ולכן אין ביכולתם להסכים להעברתה לידי פרידמן בודאי, גם אם רצו בכך. נוסף על כך, שחק הזכירו כי הדבר מנוגד לסיכום בין פרידמן בודאי ליתר הדיירים.

1.6. בחודש ספטמבר 2024, בזמן שפרידמן בודאי שיפצו את דירתם, הם פרצו פתח יציאה לגינה המשותפת, יצקו רצפת בטון גבוהה על כל שטח הגינה שמול דירתם, וחסמו את המעבר באמצעות בניית מחסן וגדרות. כל זאת, למרות מחאת יתר בעלי הדירות ובקשות מפורשות לעצור את המהלך.

1.7. בנובמבר החליטו פרידמן בודאי לעצור חד צדדית את בקשת ההיתר המשותפת ולהגיש בקשת היתר עצמאית, וזאת, כדי לפגוע בשחק וביכולתם לממש את זכויות הבניה שלהם. בחלופת ההתכתבות האחרונה ציינו פרידמן בודאי כי יפעלו למנוע או לכל הפחות לעכב במידה רבה את יכולתם של שחק לממש את זכויות הבניה שלהם בהרחבת דירתם בקומה השנייה (ובתוך כך, בניית ממ"ד), וכן את זכויות הבניה השייכות להם בקומת המחסנים (קומת הקרקע).

1.8. בעניין זה הגישו שחק תביעה נגד פרידמן בודאי למפקחת על הבתים המשותפים בתיק מס' 1/110/2025, והדבר יידון בפני המפקחת.

1.9. יודגש כי משפחת שחק מונה שש נפשות כיום ברוך השם, ובשל פעולותיהם של פרידמן בודאי אינה יכול להרחיב את דירתה, נאלצת לחיות בצפיפות גדולה ונגרמת לה בשל כך עוגמת נפש רבה.

2. רכיבי ההתנגדות:

2.1. בקשת הקלה - בניה שלא בהינף אחד. תכנית 12105 קובעת סעיף 6.1 - שלבי ביצוע כי תנאי לקבלת היתר בניה הוא בניה בהינף אחד. התכלית של תנאי בניה בהינף אחד כפולה: האחת קניינית - שכל בעלי הזכויות יוכלו לממש את זכויותיהם; והשנייה תכנונית אדריכלית - אחידות של נראות ועיצוב הבניין. בבקשת ההיתר האמורה המגיש מבקש הקלה מדרישה זו ללא הסבר או נימוק כלל.

זאת ועוד, פרידמן בודאי הגיש בקשה לצמצום הפרסום בתיק הרישוי, כדי שבקשת ההיתר לא תפורסם להתנגדויות של יתר בעלי הדירות, כלומר, כדי להסתיר זאת משחק ולמנוע את אפשרותם להתנגד לפגיעה זו בזכויות הבניה שלהם. במסמך זה טען המגיש כי "התוספת הינה נקודתית ואינה נוגעת לשאר הדיירים".¹

¹ ראו במסמכי הבקשה: בקשה לצמצום פרסום בתיק מס' 2009/0457.02, פרטי הבקשה. הוגש ביום 21 באפריל 2025.

אנו טוענים כי להקלה המבוקשת אין הצדקה תכנונית, אדריכלית או קניינית, והיא נועדה אך ורק כדי לפגוע בזכויות הבניה של משפחת שחק, בעלי הדירה בקומה השנייה, ובאפשרותם לממשן, כפי שהוצג לעיל ברקע. להלן נפרט את הטעמים להתנגדות לבקשת הקלה זו:

- המטרה העיקרית ששלמה נועדה ההקלה היא מתן פתרון תכנוני גמיש למקרים בהם הנתונים הפרטניים של תכנית הרישוי אינם תואמים לתכנית הבינוי החלה על המתחם ובתוך כך שאינם מאפשרים לנצל את מלוא הזכויות במגרש. בניגוד לכך, **הטעם היחיד לבקשת ההקלה במקרה דנן, הוא מניעת ניצול כלל זכויות הבניה מתוקף התכנית, ופגיעה מכוונת ביכולתם של שחק לממש את זכויותיהם. כלומר שהבקשה להקלה זו בהקשר הנוכחי חותרת תחת מטרת ההקלה, ולכן יש לדחות את בקשת ההקלה, ואת בקשת ההיתר כולה.**

- מבחינה תכנונית, יתר הבניינים עליהם חלה תכנית 12105 בנו בהינף אחד את ההרחבות בכל אגף של הבניין, ואין בניין שבו נבנתה רק חלק מההרחבה באותו אגף. לפיכך, אישור הקלה כזו ייצור חוסר אחידות אדריכלי בולט, **ולכן יש לדחות את בקשת ההקלה, ואת בקשת ההיתר כולה.**

- נוסף על כך, האגף השני של הבניין נשוא הבקשה כבר ביצעו את ההרחבה, וקבלת ההקלה תיצור חוסר אחידות אדריכלי גם בבניין עצמו.

- יודגש כי בקשת ההיתר המשותפת של שחק ופרידמן בודאי תלויה ועומדת. בקשה זו אינה מצריכה כלל את ההקלה האמורה, וברצותם, יכולים פרידמן בודאי לחזור לבקשה המשותפת ולקבל היתר להרחבת דירתם במסגרתה. כלומר, לא רק שבקשת ההקלה חסרת בסיס או נימוק תכנוני או קנייני אין בה צורך תכנוני, ויש לה מניעות תכנוניות וקנייניות כאמור.

- לסיכום- אישורה של ההקלה המבוקשת ייצור ליקויים אדריכליים, ופגיעה קניינית בשחק. **לפיכך, המתנגדים מבקשים מהוועדה לדחות את בקשת ההקלה וכן לדחות את בקשת ההיתר כולה.**

2.2 פריצת דלת כניסה/יציאה נוספת לדירה אל הגינה המשותפת: סטיה מתכנית 12105 וניסיון להכשיר השתלטות על הגינה המשותפת. בקשת ההיתר ופרטיה אינם עולים בקנה אחד עם דרישות הבינוי והעיצוב האדריכלי הקבועות בתכנית 12105. לעניין זה היבט תכנוני-אדריכלי והיבט קנייני:

- פריצת דלת כניסה בחזית הדרומית של הבניין, אל הגינה המשותפת, אינה מופיעה בתכנית 12105. התכנית מציגה אפשרות לחלון צר המגיע עד הרצפה, (שלא קיים בבניינים הקיימים) אך לא מדובר בפתח כניסה/יציאה (ראו תמונות 1 ו-2 להלן). לעומת זאת, תשריט בקשת ההיתר מציג באופן מטעה את המצב כאילו כבר יש פתח יציאה

ובהיתר הם רק מבקשים להזיזו. זאת, בעוד למעשה, אין בפועל פתח יציאה כזה, ואין תיעוד של אפשרות כזו בתכנית (ראו תמונה 3 להלן) או בהיתר בניה קודם.

- נציין כי כבר כיום יש לפרידמן בודאי שתי כניסות לביתם – מחדר המדרגות בקומה 1, ומהמסדרון בקומת הקרקע. לפיכך עולה השאלה מהי ההצדקה התכנונית לבקשתם לפרוץ כניסה נוספת אל הגינה המשותפת?

- בעוד שמבחינה תכנונית, בסמכות הוועדה לאשר פתיחת פתח נוסף לדירה, על אף שאינו מופיע בתכנית, במקרה זה, יש לדבר השלכות קנייניות נרחבות שעל הוועדה לקחת בחשבון: בפריצת הדלת לגינה המשותפת, פרידמן בודאי מבקשים למעשה להפוך את דירתם ל"דירת גן" על חשבון הגינה המשותפת, דבר שמשנה את אופי הדירה, הבניין, וחלוקת הרכוש המשותף.

- הבקשה לפרוץ דלת ליציאה לגינה המשותפת וההשתלטות של פרידמן בודאי בפועל על הגינה המשותפת, אינם מקובלים על כלל בעלי הדירות בבית המשותף.

- כפי שהוצג ברקע, בחודש ספטמבר 2024, בזמן שפרידמן בודאי שיפצו את דירתם, הם פרצו פתח יציאה לגינה המשותפת, יצקו רצפת בטון גבוהה על כל שטח הגינה שמול דירתם, וחסמו את המעבר באמצעות בניית מחסן וגדרות. כל זאת, למרות מחאת יתר בעלי הדירות ובקשות מפורשות לעצור את המהלך.

- וועד הבית הגיש תביעה נגד פרידמן בודאי למפקחת על הבתים המשותפים בשל השתלטותם על הגינה המשותפת (תיק מס' 1/84/2025), וההיבט הקנייני של סוגיה זו יידון בפני המפקחת על הבתים המשותפים.

- לסיכום, פרידמן בודאי מנסים להשתמש לרעה בהיתר הבניה כדי להכשיר עבירת בניה (שלגביה הוגשו כבר תלונות בתיק מספר 2025/3376.00), ולתת גושפנקא לפגיעה הקניינית ביתר בעלי הדירות בבניין, בהשתלטותם על הגינה המשותפת. לפיכך על הוועדה לדחות את הבקשה לפתיחת פתח לגינה המשותפת, בשל ההשלכות הקנייניות של בקשה זו.

לסיכום - אישור בקשת ההיתר יגרום לפגיעה קניינית בזכויות הבניה של שחק, לפגיעה תכנונית בחזות הבניין והמתחם, ולפגיעה קניינית ברכוש המשותף של כלל בעלי הדירות, בהכשרת השתלטותם על הגינה המשותפת. יודגש כי מתקיימים שני הליכים נגד פרידמן בודאי בפני המפקחת על המקרקעין בשני נושאים שונים. לפיכך המתנגדים מבקשים מהוועדה לדחות את בקשת ההיתר של פרידמן בודאי.

3. הוראות התכנית, החוק או התקנות המצדיקות את קבלת ההתנגדות:

3.1. הוראות תכנית 12105, סעיף 6.1 – שלבי ביצוע, קובע כי "הבניה תבוצע בהינף אחד". המגישים מבקשים הקלה מהוראה זו, ללא הסבר או ביסוס, אדריכלי, תכנוני או קנייני. במכתב הבקשה למנוע פרסום הבקשה להתנגדויות, הם ציינו כי "התוספת הינה נקודתית ואינה נוגעת

לשאר הדיירים", כדי להימנע מדיון בהתנגדויות ולקבל את ההיתר ללא ידיעת שחק. ² זאת, בעוד למעשה קיים הליך בקשת היתר משותפת לבניה בהינף אחד, אותו המגשים עוצרים; קיים הליך אצל המפקחת על הבתים המשותפים בנושא זה, והמגשים כמובן מכירים זאת. מכאן עולה כי בקשת ההקלה מיועדת לפגוע, ופוגעת בפועל בזכויותיהם של שחק וביכולתם לממשן, ותכליתה לא לאפשר לשחק לממש את זכויות הבניה שלהם. על כן, דין הבקשה להידחות, ודין בקשת ההיתר כולה להידחות.

3.2. מסמכי תכנית 12105 אינם כוללים אפשרות לפתיחת כניסה נוספת אל הגינה המשותפת בקומת הקרקע. כפי שניתן לראות בתמונות 1 ו-2 להלן, בהן מוצגים החזית הדרומית ותכנית קומת הקרקע. פתח כזה לא היה קיים עד שהמגשים פתחו אותו שלא כדין. לעומת זאת, תשריט הבקשה להיתר מציג את המצב באופן מטעה, כאילו קיימת יציאה כשרה, והם רק מבקשים להזיזה. בפריצת כניסה נוספת לגינה המשותפת, פרידמן בודאי מבקשים למעשה להכשיר את השתלטותם על הגינה המשותפת, ולהפוך את דירתם רשמית ל"דירת גן", דבר שמשנה את אופי הדירה, הבניין, והרכוש המשותף.

3.3. בהתאם להוראות סעיף 59ג' לחוק המקרקעין, ולפי חלק ב' לחוק, בנושא התאמות לבעלי מוגבלויות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות, נקבע כי פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו, מצריך את הסכמת רוב בעלי הדירות. פרידמן בודאי לא מבקשים לפרוץ כניסה נוספת בשל מוגבלות חס וחלילה, ולכן, קל וחומר שאינם יכולים לעשות זאת ללא הסכמת רוב בעלי הדירות.

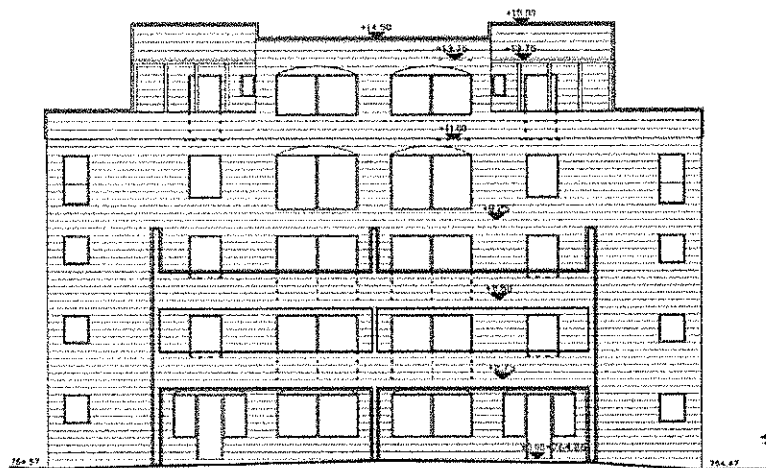
4. הלכים מקבילים המתקיימים בפני המפקחת על רישום המקרקעין:

1. תביעה של שחק נגד פרידמן בודאי אצל המפקחת על הבתים המשותפים, בתיק מס' 1/110/2025, בנושא פגיעה בזכויות הבניה של שחק ובאפשרות לממשן באמצעות הגשת היתר בניה רק לחלקם של פרידמן בהרחבה.
2. תביעה של וועד הבית אדם 16 נגד פרידמן בודאי אצל המפקחת על הבתים המשותפים בתיק מס' 1/84/2025, בנושא השתלטותם על הגינה המשותפת.

5. תמונות מתוך התכנית ומתוך מסמכי בקשת ההיתר

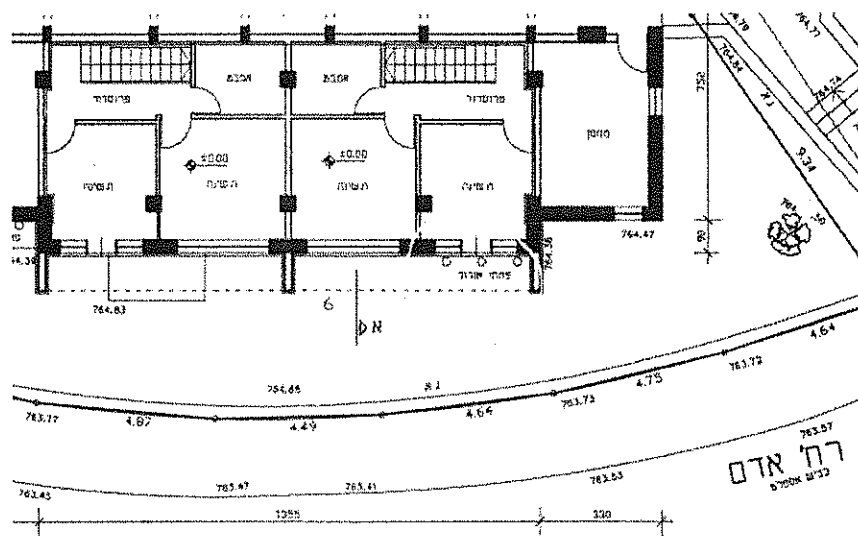
תמונה 1: מתוך תשריט תכנית 12105, נספח בינוי, חזית דרומית.

² ראו במסמכי הבקשה: בקשה לצמצום פרסום בתיק מס' 2009/0457, פרטי הבקשה. הוגש ביום 21 באפריל 2025.



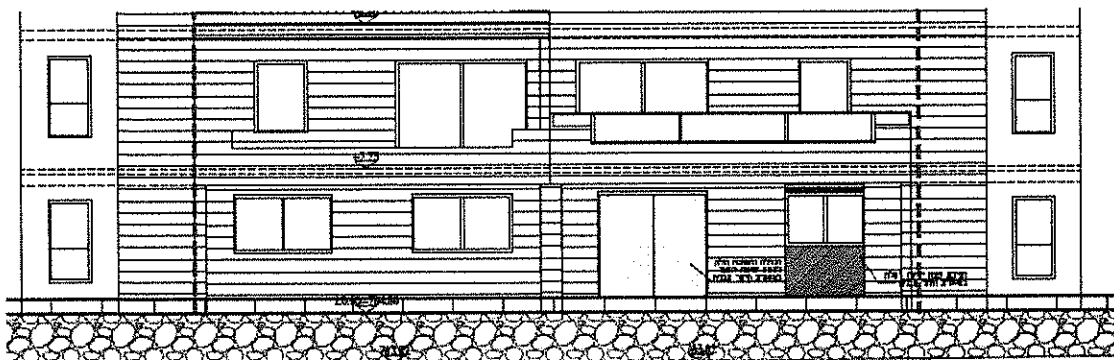
חזית דרומית 1:100

תמונה 2: תכנית 12105, תכנית בינוי – נספח מס' 1: תכנית קומת הקרקע.



תכנית קומת הקרקע קנ"ח 1:100
±0.00

תמונה 3: תשריט תיק רישוי של בקשת ההיתר, חזית דרומית.



חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 12105

שם תכנית: הרחבות דיור ברח' אדם 16

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

מחוז ירושלים
תכנית מס' 12105

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ברח' אדם 16

שם התכנית:

0.440 דונם

1.1 שטח התכנית:

* הפקדה

שלב

1.2 מהדורות -

מספר מהדורה

29.8.07

תאריך עדכון

* תוכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.3 סיווג התכנית:

סוג איחוד

* ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת * כן

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי * לא

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התכנית * ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות * תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

1.4 מקום התכנית

1.4.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 קוארדינטה X דרום - צפון - : 628400
 קוארדינטה Y מערב - מזרח - : 221925
 תאור מקום: ירושלים, רח' אדם 16

1.4.2 רשויות מקומיות בתכנית:

רשות מקומית: ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות * חלק מתחום הרשות.

1.4.3 כתובת שבה חלה**התכנית**

ישוב: ירושלים
 שכונה: תלפיות מזרח
 רחוב: אדם
 מס' בית: 16

1.4.4 גושים וחלקות בתכנית

מס' גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30211	שומא	חלק מהגוש	6	---
30178	שומא	חלק מהגוש	134	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.4.5 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.4.6 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/ תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.4.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.5 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2820	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2820 ממשיכות לחול.	י.פ. 2770	10.12.1981

1.6 מסמכי התכנית

תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
20.2.07	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	1.7.07	1	/	1:100	מנחה	נספח בינוי
20.2.07	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	1.7.07	---	12	---	מחייב	הוראות התכנית
20.2.07	ועדה מחוזית	יצחק רוזנבלו	1.7.07	1	/	1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

ובעלי מקצוע מטעמו

1.7 בעלי ענין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית

1.7.1 מניש התכנית

מגיש תכנית	שם פרטי ומשפחה						מקצוע/ תואר
	מס' זהות	מס' רשיון	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	יאיר יכין			רח' אדם 16			

1.7.2 בעלי ענין בקרקע שאינם מגישי התכנית

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רויטל יכין	0342020069		רח' אדם 16					
	טלי אלון	5472035		רח' אדם 16					
	יערב לוי	0497318		רח' אדם 16					
	גולדיטה לוי	1335213		רח' אדם 16					
	חיים לוי	982526		רח' אדם 16					
	אסתר לוי	997878		רח' אדם 16					
	ערן בלילתי	033400698		רח' אדם 16					
	אינדיק אדריאנה גולן	067888347		רח' אדם 16					

1.7.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	יצחק רוזנבלו	1393787	23156	רח' הגפן 41 אפרת	9933021			
מתכנן מודד	יהודה שורצמן	180560 - 5		רח' פישל 5 ירושלים	5818634	0573158270	5818637	Moshe big
	יעקב סומך		322	רח' מקור ישראל 10 ירושלים	5816642	0505566946	5816642	hazan@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- הרחבות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 2 למגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות במפלסים ± 0.00 , $+2.75$, $+5.50$, $+8.25$, $+11.00$, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לשם בניית מחסנים במפלס ± 0.00 .

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי בניה בשטח התכנית וקביעתם ל – 1033 מ"ר מתוכם 803 מ"ר שטחים עיקריים ו – 230 מ"ר שטח שרות.

2.2.5 הגדלת מס' קומות מ – 3 קומות ל – 4 קומות מעל קומת קרקע.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.440	שטח התכנית - דונם
	6		---	6	מגורים - מספר יח"ד (חלקה 112)
	803		362	441	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		1	מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מגורים ג'

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

א. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס ± 0.00), בקומה א' (מפלס $+ 2.75$), קומה ב' (מפלס $+ 5.50$), בקומה ג' (מפלס $+ 8.25$), בקומה ד' (מפלס $+ 11.00$) לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

ב. תותר סגירת קומת עמודים – קומת קרקע (במפלס ± 0.00) לשם הרחבות יח"ד שבקומה מעליה.

ג. תותרנה תוספת מחסנים בקומת קרקע.

ד. תותרנה תוספת מרפסות בקומות א' ו – ב'.

ה. תותר תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ו. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין				מס' קומות		גובה מבנה (מטר) *	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מס' יחיד מס'	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי כוללים בניה (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה			גודל מגרש	מס' תא שטח	יעד
אחורי	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת												
מ' 1	9-2 מ'	9-2 מ'	3 מ'	---	5	15.75		6	59%	235	1033	---	230	803	0.440	1	מגורים ג'

* גובה שיא הגג, שאר הגבהים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 והינם מחייבים פרט לגמישות של 1 מטר

6. הוראות נוספות

5.1 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה האחרונה בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדו'.

5.2 עיצוב אדריכלי:

א. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ב. קולטי שמש על הגג:

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

5.3 תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי וחזיתות של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 5000 ₪ ע"מ להבטיח שיקום נזקים (במידה ויהיו) לכביש, מדרכה, שצ"פ.

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	

7. אישורים וחתימות**7.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם : הגב' רות יוסף תפקיד : הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית

7.2 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			יאיר יכין	מגיש התכנית
		0342020069	רויטל יכין	בעלי ענין בקרקע
		5472035	טלי אלון	
		0497318	יערב לוי	
		1335213	גולדיטה לוי	
		982526	חיים לוי	
		997878	אסתר לוי	
		033400698	ערן בלילתי	
		067888347	אינדיק אדריאנה גורן	
		1393787	יצחק רוזנבלו	עורך התכנית

נוסח מאושר

18/12/2024
י"ז כסלו תשפ"ה
שעה: 10:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



251166

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30178 חלקה: 134

אשותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 30211/6

זכנס נוצר ע"י שטר:	1940/2000	מיום:	31/01/2000	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	440	7	מוסכם	1940/2000	12921/00
הערות:	נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי				
כתובת:	אדם 16, מעלות מוריה, ירושלים				

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ובזכות חני	זיקת הנאה
לטובת	30178	115	1940/2000/1001
לטובת	30178	119	
לטובת	30178	122	
לטובת	30178	116	

זיקת הנאה	כפופה	זכות מעבר חופשי במפלס הקרקע לציבור הולכי רגל במעברים הפתוחים והמפולשים בחלקות הצבועים בצבע אדום בתכנית המצורפת לשטר זה ו המהווה חלק בלתי נפרד הימנו	זיקת הנאה
לטובת	ציבור הולכי רגל		1940/2000/1000

זיקת הנאה	כפופה	שהייה בשעת חירום במקלט המסומן בתשריט באות ש' בצבע צהוב בשטח 154.70 מ"ר	זיקת הנאה
לטובת	30178	132	1940/2000/1002
לטובת	30178	133	
לטובת	30211	גוש שומה 5	
לטובת	30178	135	
לטובת	30211	גוש שומה 8	
לטובת	30178	136	
לטובת	30211	גוש שומה 9	

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
63.10	ראשונה	1/6

בעלויות

מכר	פרידמן בודאי אברהם משה	ת.ז.	039046776	1 / 2	32780/2024/1
מכר	בודאי פרידמן מיה	ת.ז.	015682206	1 / 2	32780/2024/1

18/12/2024
י"ז כסלו תשפ"ה
שעה: 10:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



251166

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30178 חלקה: 134

זשותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 30211/6

משכנתאות				
משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות
דרגה: ראשונה				32780/2024/2

הערות				
הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים			20740/2010/1

תת חלקה 2				
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף		
63.10	ראשונה	1/6		

בעלויות				
מכר	אלון טלי	ת.ז.	5472035	בשלמות
				4593/2002/1

הערות				
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים			4937/2015/1

תת חלקה 3				
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף		
63.10	שניה	1/6		

בעלויות				
מכר	שחק מתן משה	ת.ז.	032805384	1 / 2
מכר	שחק אפרת	ת.ז.	040107609	1 / 2
				17297/2016/1

משכנתאות				
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות
דרגה: ראשונה				17297/2016/2

תת חלקה 4				
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף		
63.10	שניה	1/6		

בעלויות				
מכר	בוהסירה סולומון	ת.ז.	067549352	בשלמות
				606/2006/1

18/12/2024
י"ז כסלו תשפ"ה
שעה: 10:39

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



251166

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30178 חלקה: 134

זשותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 30211/6

הערות			
4937/2015/1		הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27

תת חלקה 5			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
63.10	שלישית	1/6	

בעלויות			
מכר	פביאן שושנה לאה	דרכון	301145893
		בשלמות	22690/2012/1

הערות			
4937/2015/1		הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27

תת חלקה 6			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
64.80	שלישית	1/6	

בעלויות			
מכר	ברסלוער יאיר	ת.ז.	033087198
מכר	ברסלוער בן סימון טלי עליזה	ת.ז.	036293306
		1 / 2	26223/2013/1
		1 / 2	26223/2013/1

משכנתאות			
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
דרגה: ראשונה		בשלמות	26223/2013/2
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
דרגה: ראשונה		בשלמות	11698/2016/1

הערות			
4937/2015/1		הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27
15726/2024/1	332296334	ת.ז.	רותרט זכריה אברהם
	332326719	ת.ז.	רותרט מרדית ליאורה
הערות: בגין התחייבות מיום 2.4.2024			

תאריך
18/12/2024
י"ז כסלו תשפ"ה
שעה: 10:39

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס'
251166

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30178 חלקה: 134

אשותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 30211/6

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	2013/0020.06
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הנחת בריכה פרטית עם חדר מכונות מובנה על גג הדירות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל תאודור יובל
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שופן 14, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30022	54	כן
30022	54	כן
30022	53	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0867	תחילת תוקף	26/11/1987			
236612	תחילת תוקף	03/09/2016			
236612	תחילת תוקף	03/09/2016			
30022ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מצב קיים:

מדובר במתחם הממוקם מדרום לתיאטרון ירושלים ברחוב שופן פינת מרקוס וקיים על 2 חלקות (53+54) במגרש 30022.

המתחם נבנה בהיתרים מס' 2013/20.01 ו-2013/20.02 בתאריכים 12/16 וב-03/19.

כמו כן הופק היתר שינויים בתיק מס' 2013/20.05 בתאריך 05/12/2022.

המתחם כולל דירות מגורים, מלונאות מסחר תיירות וחניה.

הפרויקט תוכנן ובוצע בבניה של 5 מבנים ראשיים.

מצב מוצע :

בג 2 בנייני מגורים א' הפונים לכיוון רחוב שופן אשר אושרו בתיק מס' 2013/20.02 ובתיק מס' 2013/20.05 (תכנית שינויים) וקבלו טופס 4 בתאריך 02/04/2023 מוצעות 2 בריכות שחיה. בריכה אחת על כל גג.

הבניין מכיל קומות חניה, מלונאות ומגורים.

מברור מול ע"ב הבריכה המוצעת הינה עבור דירת הפנטהאוז בלבד.

פרסום הקלות :

במסגרת ההרמוניקה שהתקבלה מפורטת בטבלת ההקלות ההקלה הבאה :

"תוספת בריכה"

על אף ההקלה המופיעה בהרמוניקה ע"פ נתוני המערכת לא התקיים הליך פרסום כל שהוא בתיק בהליך פתיחת הבקשה.

לאחר דיון התברר כי לא ניתן לוותר על ההקלה וכי יש לצאת לפרסום אודות הבריכה ע"פ תקנה 149 לחוק בהתאם לנדרש במדיניות מהנדס עיר לבריכות.

התיק אף עלה לדיון פנימי נוסף עבור קבלת החלטת וועדה הדורשת פרסום.

תאריך הפניה לפרסום : 26/05/2025

תום מועד להגשת התנגדויות : 24/06/2025

הבקשה סיימה את הליך הפרסום והתקבלה התנגדות אחת אשר תפורט בהמשך.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות 34 + 34 מגרש 30022

כאמור הבניין הינו בבעלות יחידה של "אחים חסיד חברה קבלנית לבניה"

לבקשה כאמור התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
28/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	בריכת שחיה :
	אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה יש

להגיש כתנאי לגורמים במידה ותותקן תאורה בברכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התייחסות לתאורה המוצגת תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 05/11/2023 ע"י המערכת כחלק מהכנת התיק לדיון חוזר התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 31/12/2025 נוספה הערה: "ההיתר נבחן לפי ההרמוניקה שהוגשה לרשות לאיכות הסביבה ב-5/8/2025 והתיקון שהוגש ב-14/12/2025 ונמצאים בארכיב האופטי, התיקון הינו הסטת פליטת המנדף צפונה בגג המבנה המערבי. בנוסף נבחן ההיתר לפי המסמכים שהוגשו במערכת איכות סביבה. הועבר תצהיר מטעם היזם בעל הנכס (האחים חסיד) לכך שהוא מיועד לקרבת הבריכות למערכות הנמצאות על הגג. במידה והיזם ימכור את הנכסים, עליו ליידע את הקונים לגבי הקרבה למערכות ותוכן מכתב ההצהרה." *מומלץ להכניס כהערת אזהרה בטאבו. יש להטמיע הנוסח בנסח הטאבו כתנאי לקבלת היתר. התנגדויות: התקבלה התנגדות מהמנהל הקהילתי גינות עיר. ההתנגדות הוגשה ע"י אדר' איליאס מסינס מתכנן אורבני גינות העיר. להלן תמצית ההתנגדות: (ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה) מדובר בתכנית בנייה של מלון ומגורים על שטח חניון תיאטרון ירושלים ובניית חניון ציבורי לבאי התיאטרון. ב-26/5/25- פורסמה בקשה להקלה לבניית בריכה פרטית על גג המבנה, בחריגה מהחלטת הוועדה המחוזית ב-2023. א. מתוך מסמכי ההרמוניקה: סימון 2 הבריכות המבוקשות בקומת הגג על קו אפס למעקה בניין. ז"א ההקלה המבוקשת הינה עבור 2 בריכות ולא אחת - כפי שרשום בפרסום. הפרסום מטעה את הציבור.		
---	--	--

ב. מיקום 2 הבריכות הינו על קו אפס עם מעקה הגג. ז"א הבניה החדשה מעלה את גובה המעקה המאושר לעוד 2 מ' (ממפלס 795.35 ל-797.35) ג. בנסף, החריגה המבוקשת באה לאחר חריגה נוספת בבניה של מבני שירות על הגג שחרגו מהגובה המאושר בכ-1 מ' (מ-798.25 ל-799.20). ד. אנו מבקשים לציין את החלטת הוועדה המחוזית מהדיון ב-9.2.2015 שהוחלט בין היתר כי גובה הבינוי האבסולוטי מהווה סטייה ניכרת. לסיכום, מנהל קהילתי גינות העיר מתנגד נחרצות להקלה המבוקשת. המנהל מבקש לא לאשר את התכנית כפי שהוצגה ולא לחרוג מהחלטת הוועדה המחוזית ומהוראות התכנית שאושרו, לרבות גובה הבנין כסטייה ניכרת. מנהל קהילתי גינות העיר מבקש להיות מוזמן לדיון על מנת להציג את עמדתו בנושא.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 236612 תחילת תוקף: 03/09/2013 ייעוד הקרקע: מגורים תיירות ושצ"פ דברי הסבר: התיק נידון בר"ר מתאריך 10/12/2023 והחלטת הוועדה היתה	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות ומבוקשת בריכת שחיה פרטית כאשר תכנונה כלל הגבהת מפלס גג קיים כאשר הגבהה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. כמו כן הבריקה מוצעת עבור דירה יחידה (דירת הפנטהאוז) כאשר הגישה אליה הינה מחדר מדרגות משותף והינה ככל הנראה ע"ג גג משותף היות ובגג קיימות מערכות משותפות לכלל הדיירים. מעבר לכך הבריקה איננה עומדת בתנאים הנדרשים ע"פ מדניות מהנדס עיר לבריקות פרטיות. כמו כן בהתבוננות מול ההיתר המקורי של הבניין 2013/20.02 למוצג בבקשה ניראה כי קיימים אי התאמות הן לגבי קומת הפנטהאוז והן לגבי קומת הגג הכוללת את חדר המדרגות המוביל לגג המשותף. התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה. לאחר קבלת החלטת הוועדה התברר כי חלה טעות בהמלצת האגף בנושא הצורך בפרסום הקלה אודות בקשה לבריקה, וכי ע"פ המפורט במדיניות האגף לבריקות שכלל הניראה התפספה כל בקשה הכוללת בריכה מחויבת בהליך פרסום הקלה ע"פ תקנה 149 לחוק. בין אם הבריקה מוצעת בתחום קווי הבניין או לא ובין אם התב"ע כללה התייחסות לבריקות או לא. היות וכך עלה התיק לדיון פנימי נוסף בר"ר אודות תיקון סעיף זה וקבלת החלטת וועדה בדבר הצורך בפרסום ההקלה כנדרש. התקבלה החלטת וועדה בנושא זה בתאריך 12/02/2024. לסיכום, מעבר לכלל הסעיפים אשר מפורטים בהחלטת וועדה מיום 10/12/2023 ואשר עומדים בעינם ודורשים תיקון נוסף הצורך בביצוע הליך פרסום הבקשה ע"פ תקנה 149 לחוק אודות הבריקה המוצעת וזאת ע"פ מדניות האגף לבריקות. כעת חזר התיק מהליך הפרסום הנדרש כאשר טרם הפנייתו לפרסום בוצעות כלל התיקונים שנדרשו. להלן הנדרש תיקון ע"פ סעיפים : סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 6.5 : גובה הבניה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצוין בתכנית הגגות בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה תחייב כסטיה ניכרת. קווי הבניין		
---	--	--

גובה גדרות לכיוון השצ"פ תכנון חזיתות לכיוון רחוב השופן ומרקוס מפלסי כניסה איסור ניווד שטח שלביות ביצוע הבקשה כאמור מציע 2 בריכות שחיה ב-2 גגות בנייני המגורים. בפתיחת הבקשה עבור הבריכה מוצעת הגבהת מפלס גובה הגג הקיים. היות וגובה הבניה המירבי מעוגן בסעיף סטיה ניכרת כפי שפורט לעיל, והגובה המוצע חורג מהמותר לא ניתן היה לאשר את ההגבה. לאחר דיון וקבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת מפלס אבסולוטי תואם לנספח הבינוי כנדרש. ראה הרחבה מסעיף גובה. גובה בניה : ע"פ סעיף 6.5.1. סטיה ניכרת : "גובה הבניה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצוין בתכנית הגגות בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה תחייב כסטיה ניכרת." ע"פ חלק 4 סעיף 4.2.2 לעניין מגורים ותיירות : "יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1. מובהר בזאת כי לא תותר גמישות בגובה הכניסה הקובעת של לובי המלון הפונה לרחוב שופן". ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת 19.25 מ'. אודות נתון גובה זה מצורפת הערת בתחתית טבלה מס' 5 : "הגובה מתייחס לגג המגורים של בנייני א' ביחס לכניסה הקובעת מהחזית הראשית ברחוב שופן. הגובה אינו כולל מעקה תקני ומבנים ומתקנים טכניים בשטח מצומצם כגון עבור מעלית, מדרגות בשיעור עד 4 מ' או בהתאם לדין." גובה הבניה האבסולוטי (פני בטון) ע"פ נספח : 794.25 גובה כניסה אבסולוטי מרחוב שופן 775 $794.25 - 775 = 19.25$.	
---	--

גובה הבניה האבסולוטי ע"פ היתר מקורי (2013/20.02): 794.25 כאמור 19.25 מ' מפני בטון כנדרש בהוראות. גובה הבניה האבסולוטי ע"פ היתר שינויים (2013/020.05) ובהתאמה לקיים בפועל : 795.35 דהיינו קיימת חריגה בגובה הקיים לגובה המותר של כ- 1 מ' (1.10 מ' = 795.35-794.25) ע"פ סעיף 4.2.2. 4. שלעיל ניתנת חריגה של עד 1 מטר מהגובה המצויין בנספח. בבקשה הנוכחית לא מוצע שינוי בגובה. ברicht שחיה : מוצעת בריכת שחיה מונחת בגג מבנים א'. מכרור מול ע"ב הובהר כי הברicht מיועדת עבור דירת הפנטהאוז בלבד. דהיינו הברicht תשרת יח"ד אחת בלבד. בשלב פתיחת הבקשה הגישה לברicht זו הוצעה מחדר מדרגות משותף כאשר הגג לכאורה משותף. ע"ב נדרש להוכיח כי הברicht אכן מיועדת ותשמש את דירת הפנטהאוז בלבד היות ובחינת בריכת פרטית שונה בתכלית מבחינת בריכת ציבורית. (ראה הרחבה לנושא זה בסעיף הבא) ע"ב ציין ע"ג התכניות כי הגג מוצמד לדירת הפנטהאוז. אך עבור הצמדת הגג לדירת הפנטהאוז נדרש ע"ב לצרף תשריט בית משותף / נסח טאבו המצמיד את הגג לדירה וזאת כתנאי לגורמים. – התקבל תשריט המצמיד את הגג לדירת הפנטהאוז, סרוק בא.א. כמו כן הגישה לגג מתאפשרת אך ורק דרך דירת הפנטהאוז – מעלון, כאשר פיר המעלון אושר בהיתר השינויים. לא ניתן לאשר דלת נוספת מח. המדרגות המשותף. יצויין כי גם בהיתר השינויים לא אושרה דלת זו. ע"ב מציג כנדרש. הברicht מתוכננת בתוך תחום קווי הבנין בחזית צידית. ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות : הגדרת בריכת פרטית : "ברicht שחיה מיוחדת המיועדת לשימוש של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים : הברicht תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הברicht כאמור מוצעת בתחום קווי הבנין ושומרת על יותר מ-1	
--	--

מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה החלקה מוקפת שצ"פ / דרך, אין חלקות למגורים. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. הבניין כעת בבעלות פרטית של "האחים חסיד חברה קבלנית" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. מוצעת הגבהת מעקה קיים לגובה של 1.6 מ'. ישמר מרחק מינמלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. הבריכה המוצעת אינה שומרת על מרחק של 2 מ', מהתייעצות מול מנהל האגף, היות ומדובר במדיניות אגף התקבל אישור ספציפי לבקשה זו ומאושר המרחק המוצע שהינו כ- 75 ס"מ. האישור סרוק בא.א של הבקשה. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה: גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת כ- 1.09 מ'. נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – מוצג כנדרש. מדרגות או סולם לבריכה - מוצג פתח יניקת מים 1 – מוצג אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה יש להגיש כתנאי לגורמים דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – מוצג, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה – צויין כנדרש. במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התיחסות במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה, התקבל אישור מיועץ בריכות מר עדי קידר אשר מונה ע"י המבקשים לשמש כיועץ הבריכות בבקשה.		
---	--	--

כמו כן נדרש להגיש אישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. הוגש מסמך מאת י.כהן ושות' – חברה לתכנון הנדסי בע"מ אשר מאשר כי שלד הבניין יכול לשאת את העומסים מהבריכות המוצעות. המסמך סרוק בא.א של הבקשה התאמת הקיים להיתר המקורי : בהליך הדיון הראשון נבחנה קומת מפלס הפנטהאוז וקומת הגג מול המאושר בהיתר מקורי מס' 2013/20.02 וניראה כי קיים חוסר התאמה. לאחר הדיון התברר כי הופק היתר שינויים בתיק מס' 2013/20.05 והמוצע כעת תואם למאושר. מרפסת גג : ע"פ האמור בהחלטת הוועדה הגג בו מוצעת כעת הבריכה שימש עד כה כגג טכני. כעת מוצעת בריכה וריצוף הגג הקיים בדק. יצויין כי ע"פ היתר שינויים שיצא בתיק מס' 2013/20.05 גג זה אושר כמרפסת גג אך לא ניראה שחושב בקוד מרפסת גג. היות וכך נדרש לחשב את הגג המוצע במניין שטח מרפסות גג. – הגג חושב כנדרש במניין שטח גג מוצע. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 05/11/2023 ע"י המערכת כחלק מהכנת התיק לדיון חוזר התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 31/12/2025 נוספה הערה : "ההיתר נבחן לפי ההרמוניקה שהוגשה לרשות לאיכות הסביבה ב5/8/2025 והתיקון שהוגש ב14/12/2025 ונמצאים בארכיב האופטי, התיקון הינו הסטת פליטת המנדף צפונה בגג המבנה המערבי. בנוסף נבחן ההיתר לפי המסמכים שהוגשו במערכת איכות סביבה. הועבר תצהיר מטעם היוזם בעל הנכס (האחים חסיד) לכך שהוא		
--	--	--

מיוזע לקרבת הבריות למערכות הנמצאות על הגג. במידה והיזם ימכור את הנכסים, עליו ליידע את הקונים לגבי הקרבה למערכות ותוכן מכתב ההצהרה." *מומלץ להכניס כהערת אזהרה בטאבו. יש להטמיע הנוסח בנסח הטאבו כתנאי לקבלת היתר פרסום הקלות: במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה: "תוספת בריכה" ע"פ נתוני המערכת לא התקיים הליך פרסום כל שהוא בתיק בשלב פתיחת הבקשה. כפי שפורט לעיל ע"פ הנדרש במדיניות האגף לבריות כל בקשה הכוללת בריכה מחויבת בהליך פרסום הקלה ע"פ תקנה 149 לחוק. בין אם הבריכה מוצעת בתחום קווי הבניין או לא ובין אם התב"ע כללה התייחסות לבריות או לא. התיק הופנה לפרסום בתאריך 26/05/2025 תאריך מועד להגשת התנגדויות 24/06/2025 לבקשה התקבלה התנגדויות, תפורט מטה. התנגדויות: התקבלה התנגדות מהמנהל הקהילתי גינות עיר. ההתנגדות הוגשה ע"י אדרי' איליאס מסינס מתכנן אורבני גינות העיר. להלן תמצית ההתנגדות: (ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה) מדובר בתכנית בנייה של מלון ומגורים על שטח חניון תיאטרון ירושלים ובניית חניון ציבורי לבאי התיאטרון. ב-26/5/25 פורסמה בקשה להקלה לבניית בריכה פרטית על גג המבנה, בחריגה מהחלטת הוועדה המחוזית ב-2023. א. מתוך מסמכי ההרמוניקה: סימון 2 הבריות המבוקשות בקומת הגג על קו אפס למעקה בניין. ז"א ההקלה המבוקשת הינה עבור 2 בריכות ולא אחת - כפי שרשום בפרסום. הפרסום מטעה את הציבור.		
---	--	--

ב. מיקום 2 הבריקות הינו על קו אפס עם מעקה הגג. ז"א הבניה החדשה מעלה את גובה המעקה המאושר לעוד 2 מ' (ממפלס 795.35 ל-797.35) ג. בנסף, החריגה המבוקשת באה לאחר חריגה נוספת בבניה של מבני שירות על הגג שחרגו מהגובה המאושר בכ-1 מ' (מ-798.25 ל-799.20). ד. אנו מבקשים לציין את החלטת הוועדה המחוזית מהדיון ב-9.2.2015 שהחלטת בין היתר כי גובה הבינוי האבסולוטי מהווה סטייה ניכרת. לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד נחרצות להקלה המבוקשת. המינהל מבקש לא לאשר את התכנית כפי שהוצגה ולא לחרוג מהחלטת הוועדה המחוזית ומהוראות התכנית שאושרו, לרבות גובה הבנין כסטייה ניכרת. מינהל קהילתי גינות העיר מבקש להיות מוזמן לדיון על מנת להציג את עמדתו בנושא.		
בניה בשונה מנספח בינוי מנחה (תוספת בריכה על הגג)	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
כאשר טרם ביצוע הליך הפרסום יש לתקן ההגשה ע"פ הנדרש בכלל הסעיפים בהחלטת וועדה מתאריך 10/12/2023. תוקף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
כאשר טרם ביצוע הליך הפרסום יש לתקן ההגשה ע"פ הנדרש בכלל הסעיפים בהחלטת וועדה מתאריך 10/12/2023.	01/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	31/01/2024	חוות דעת תכנונית

236612 תחילת תוקף : 03/09/2016 דברי הסבר : התיק נידון בר"ר מתאריך 10/12/2023 והחלטת הוועדה היתה לדחות במתכונת המוצעת. לאחר קבלת החלטת הוועדה התברר כי חלה טעות בהמלצת האגף בנושא הצורך בפרסום הקלה אודות בקשה לבריכה, וכי ע"פ המפורט במדיניות האגף לבריכות שכלל הנראה התפספה בחלקה- כל בקשה הכוללת בריכה מחויבת בהליך פרסום הקלה ע"פ תקנה 149 לחוק בין אם הבריכה מוצעת בתחום קווי הבניין ובין אם לא, ובין אם התב"ע כללה התייחסות לבריכות או לא. היות וכך מובא התיק לדיון נוסף בר"ר אודות תיקון סעיף זה וקבלת החלטת וועדה בדבר הצורך בפרסום ההקלה כנדרש. לסיכום, מעבר לכלל הסעיפים אשר מפורטים בהחלטת וועדה מיום 10/12/2023 ואשר כמובן עומדים בעינם ודורשים תיקון, נוסף כעת הצורך בביצוע הליך פרסום הבקשה ע"פ תקנה 149 לחוק אודות הבריכה המוצעת וזאת ע"פ מדיניות האגף לבריכות.		
התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומבוקשת בריכת שחיה פרטית הכוללת הגבהת מפלס גג קיים כאשר הגבהה זו מהווה סטייה ניכרת מתקנות. כמו כן הבריכה מוצעת עבור דירה יחידה (דירת הפנטהאוז) כאשר הגישה אליה הינה מחדר מדרגות משותף והינה ע"ג גג משותף היות ובגג קיימות מערכות משותפות לכלל הדיירים. מעבר לכך הבריכה איננה עומדת בתנאים הנדרשים ע"פ מדיניות מהנדס עיר לבריכות פרטיות. כמו כן בהתבוננות מול ההיתר המקורי של הבניין למוצג בבקשה נראה כי קיימים אי התאמות הן לגבי קומת הפנטהאוז והן לגבי קומת הגג הכוללת את חדר המדרגות המוביל לגג המשותף. התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה.	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

להל"ן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 6.5 : גובה הבניה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצוין בתכנית הגגות בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה תחייב כסטיה ניכרת. קווי הבניין גובה גדרות לכיוון השצ"פ תכנון חזיתות לכיוון רחוב השופן ומרקוס מפלסי כניסה איסור ניווד שטוח שלביות ביצוע הבקשה כאמור מציע 2 בריכות שחיה ב-2 גגות בניני המגורים. עבור הבריכה מוצעת הגבהת מפלס גובה הגג הקיים. היות וגובה הבניה המירבי מעוגן בסעיף סטיה ניכרת כפי שפורט לעיל, והגובה המוצע חורג מהמותר לא ניתן לאשר את הבקשה. ראה הרחבה בסעיף גובה בניה. גובה בניה : ע"פ סעיף 6.5.1. סטיה ניכרת : "גובה הבניה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצוין בתכנית הגגות בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה תחייב כסטיה ניכרת." ע"פ חלק 4 סעיף 4.2.2 לעניין מגורים ותיירות : "יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1. מובהר בזאת כי לא תותר גמישות בגובה הכניסה הקובעת של לובי המלון הפונה לרחוב שופן". ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת 19.25 מ'. אודות נתון גובה זה מצורפת הערת בתחתית טבלה מס' 5 : "הגובה מתחייב לגג המגורים של בניני א' ביחס לכניסה		
--	--	--

הקובעת מהחזית הראשית ברחוב שופן. הגובה אינו כולל מעקה תקני ומבנים ומתקנים טכניים בשטח מצומצם כגון עבור מעלית, מדרגות בשיעור עד 4 מ' או בהתאם לדין." גובה הבניה האבסולוטי ע"פ נספח : 794.25 גובה כניסה אבסולוטי מרחוב שופן 775 . 19.25 = 794.25-775 גובה הבניה האבסולוטי ע"פ היתר : 794.25 כאמור 19.25 מ' מפני בטון. גובה הבניה האבסולוטי כפי שמוצג קיים בפועל : 795.35 $795.35 - 794.25 = 1.10 (+20.35)$ מ' ע"פ סעיף 4.2.2. 4. שלעיל ניתנת חריגה של עד 1 מטר מהגובה המצויין בנספח. כפי שניתן לראות בפועל קיימת חריגה של 1.10 מ' מהמצויין בנספח, דהיינו חריגה של 10 ס"מ. כעת מוצעת הגבהה נוספת של מפלס הגג הקיים בדק, וכעת גובה אבסולוטי מוצע : 795.75 דהיינו $795.75 - 794.25 = 1.5$ לסיכום התוספת מוצעת בחריגה של כ-50 ס"מ מגובה בניה אבסולוטי מותר. היות וגובה המבנה הינו מעוגן בסעיף סטי הניכרת לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצע. ברicht שחיה : מוצעת ברכת שחיה בגג מבנים א'. מברור מול ע"ב הובהר כי הברכה מיועדת עבור דירת הפנטהאוז בלבד. דהיינו הברכה תשרת יח"ד אחת בלבד. יצויין כי כעת הגישה לברכה זו הינה מחדר מדרגות משותף, והגג לכאורה משותף. על ע"ב להוכיח כי הברכה אכן מיועדת ותשמש את דירת הפנטהאוז בלבד היות ובחנינת בריכה פרטית שונה בתכלית מבחנינת בריכה ציבורית. (ראה הרחבה לנושא זה בסעיף הבא) הברכות מתוכננת בתוך תחום קווי הבנין בחזית צידית. ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות : הגדרת בריכה פרטית : "ברכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימוש של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים : הברכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש.		
---	--	--

הבריכה כאמור מוצעת בתחום קווי הבניין ושומרת על יותר מ-1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה החלקה מוקפת שצ"פ / דרך, אין חלקות למגורים. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. הבניין כעת בבעלות פרטית של "האחים חסיד חברה קבלנית" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה מתכת בגובה של 1.10 מ' בלבד. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר 2 מטר . בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה : גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.09 מ'. נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג ומוצע מדרגות או סולם לבריכה -מוצג פתח יניקת מים 1 – מוצג אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – מוצג, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התיחסות במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת.		
--	--	--

התאמת הקיים להיתר המקורי : מבחינת קומת מפלס הפנטהאוז וקומת הגג המוצגים בבקשה מול המאושר בהיתר מקורי מס' 2013/20.02 ניראה כי קיים חוסר התאמה. חדר המדרגות המשותף איננו זהה וכן הגישה ושיוך הממ"ק לדירת הפנטהאוז מוצג שונה מהמאושר בהיתר. בבקשה ניראה כי המעליות מובילות ישירות לדירה בעוד שע"פ היתר מקורי קיים לובי קומתי גם בדירת הפנטהאוז הכולל גישה למעליות ולממ"ק. ראשית יש להציע את השינויים המבוקשים בצבע ולחשב את הדרוש חישוב במניין השטחים הקיימים / המוצעים ע"מ שניתן יהיה לבחון את השינויים, או לחילופין להתאים למאושר ע"פ היתר. כמו כן כפי שפורט לעיל הבריכה מתוכננת לדירה אחת בלבד בעוד שהגישה לקומת הגג הינה משטח משותף היות והגג הינו משמש למערכות משותפות והינו גג משותף. על ע"ב לתת את הדעת לנושא לזה ובמידת הצורך להציג את השינויים הנדרשים בצבע. מרפסת גג : הגג בו מוצעת כעת הבריכה שימש עד כה כגג טכני. כעת מוצעת בריכה וריצוף הגג הקיים בדק. יש לחשב את הגג המוצע במניין שטח מרפסות גג. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 05/11/2023 ע"י המערכת, יש לשלם תנאי פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה : "תוספת בריכה" ע"פ נתוני המערכת לא התקיים הליך פרסום כל שהוא בתיק. מבחינה מעמיקה בהוראות התכנית אין מניעה מתכנון בריכת שחיה. היות וכך אין צורך בפרסום ההקלה.		
--	--	--

כמו כן בבחינה מול ייעודי הקרקע בהם מוקפת החלקה נמצא כי הינה מוקפת שצ"פים או דרך היות וכך לא נדרש לפרסם לחלקות הגובלות. ראה תצ"א ע"ג הרמוניקה. מעבר לכך לא בוצע תקנה 36 לדירי הבניין היות וע"פ נסח הטאבו הבניין עדיין בבעלות יחידה של "אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ" לאור הנ"ל ע"ב נדרש להסיר את ההקלה היות ואינה נצרכת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 236612 תחילת תוקף : 03/09/2013 ייעוד הקרקע : מגורים תיירות ושצ"פ התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית : 236612 בסמכות מחוזית תחילת תוקף : 03/09/2013 אזור מגורים : מגורים תיירות ושצ"פ 5022 תחילת תוקף 22/03/1996 5166/ב תחילת תוקף 21/01/2010 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 6.5 : גובה הבניה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצוין בתכנית הגגות בנספח הבינוי.	03/12/2023	חוות דעת תכנונית

גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה תחייב כסטיה ניכרת. קווי הבניין גובה גדרות לכיוון השצ"פ תכנון חזיתות לכיוון רחוב השופן ומרקוס מפלסי כניסה איסור ניוד שטוח שלביות ביצוע הבקשה כאמור מציע 2 בריכות שחיה ב-2 גגות בניני המגורים. עבור הברכה מוצעת הגבהה מפלס גובה הגג הקיים. היות וגובה הבניה המירבי מעוגן בסעיף סטיה ניכרת כפי שפורט לעיל, והגובה המוצע חורג מהמותר לא ניתן לאשר את הבקשה. ראה הרחבה בסעיף גובה בניה. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב חלקית בקנ"מ 250 :1. מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות, מפלס כניסה ופיתוח רחוב מרקוס. שלביות ביצוע : שלביות הביצוע בסעיף 7.7.1 מתייחסת לשלביות תכנון וביצוע הפונקציות שבמתחם. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5547 שהוגש מיום 13/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני . ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין .		
--	--	--

בבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין, והתוספת עומדת בתחום קווי הבניין. מס' קומות / מס' יח"ד : כאמור מוצעות בריכות שחיה ע"ג גג קיים. אין נגיעה במס' הקומות ובמס' יח"ד . גובה בניה : ע"פ סעיף 1.6.5. סטיה ניכרת : "גובה הבניה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצוין בתכנית הגגות בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה תחייב כסטיה ניכרת." ע"פ חלק 4 סעיף 4.2.2 לעניין מגורים ותיירות : "יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1. מובהר בזאת כי לא תותר גמישות בגובה הכניסה הקובעת של לובי המלון הפונה לרחוב שופן". ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת 19.25 מ'. אודות נתון גובה זה מצורפת הערת בתחתית טבלה מס' 5 : "הגובה מתחייב לגג המגורים של בנייני א' ביחס לכניסה הקובעת מהחזית הראשית ברחוב שופן. הגובה אינו כולל מעקה תקני ומבנים ומתקנים טכניים בשטח מצומצם כגון עבור מעלית, מדרגות בשיעור עד 4 מ' או בהתאם לדין." גובה הבניה האבסולוטי ע"פ נספח : 794.25 גובה כניסה אבסולוטי מרחוב שופן 775 . $794.25 - 775 = 19.25$ גובה הבניה האבסולוטי ע"פ היתר : 794.25 כאמור 19.25 מ' מפני בטון. גובה הבניה האבסולוטי כפי שמוצג קיים בפועל : 795.35 $(+20.35) = 795.35 - 794.25 = 1.10$ מ' ע"פ סעיף 4.2.2 שלעיל ניתנת חריגה של עד 1 מטר מהגובה המצוין בנספח. כפי שניתן לראות בפועל קיימת חריגה של 1.10 מ' מהמצוין בנספח, דהיינו חריגה של 10 ס"מ. כעת מוצעת הגבהה נוספת של מפלס הגג הקיים בדק, וכעת גובה אבסולוטי מוצע : 795.75 דהיינו $795.75 - 794.25 = 1.5$		
--	--	--

לסיכום התוספת מוצעת בחריגה של כ-50 ס"מ מגובה בניה אבסולוטי מותר. היות וגובה המבנה הינו מעוגן בסעיף סטי הניכרת לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצע. שטחי בניה : ש.עיקרי : לא מוצע בבקשה שטח עיקרי ש.שירות : מוצעת בריכת שחיה בגג המבנים הקיימים. ראה הרחבה מטה. בריכת שחיה : מוצעת בריכת שחיה בגג מבנים א'. מברור מול ע"ב הובהר כי הבריכה מיועדת עבור דירת הפנטאוז בלבד. דהיינו הבריכה תשרת יח"ד אחת בלבד. יצויין כי כעת הגישה לבריכה זו הינה מחדר מדרגות משותף, והגג לכאורה משותף. על ע"ב להוכיח כי הבריכה אכן מיועדת ותשמש את דירת הפנטאוז בלבד היות ובחינת בריכה פרטית שונה בתכלית מבחינת בריכה ציבורית. (ראה הרחבה לנושא זה בסעיף הבא) הבריכות מתוכננת בתוך תחום קווי הבנין בחזית צידית. ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות : הגדרת בריכה פרטית : "בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימוש של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה כאמור מוצעת בתחום קווי הבנין ושומרת על יותר מ-1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה		
--	--	--

החלקה מוקפת שצ"פ / דרך, אין חלקות למגורים. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. הבניין כעת בבעלות פרטית של "האחים חסיד חברה קבלנית" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה מתכת בגובה של 1.10 מ' בלבד. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר 2 מטר . בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה : גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.09 מ'. נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג ומוצע מדרגות או סולם לבריכה -מוצג פתח יניקת מים 1 – מוצג אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – מוצג, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התיחסות במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. התאמת הקיים להיתר המקורי : מבחינת קומת מפלס הפנטאוז וקומת הגג המוצגים בבקשה מול המאושר בהיתר מקורי מס' 2013/20.02 ניראה כי קיים חוסר התאמה.		
---	--	--

חדר המדרגות המשותף איננו זהה וכן הגישה ושיוך הממ"ק לדירת הפנטאוז מוצג שונה מהמאוסר בהיתר. בבקשה ניראה כי המעליות מובילות ישירות לדירה בעוד שע"פ היתר מקורי קיים לובי קומתי גם בדירת הפנטאוז הכולל גישה למעליות ולממ"ק. ראשית יש להציע את השינויים המבוקשים בצבע ולחשב את הדרוש חישוב במניין השטחים הקיימים / המוצעים ע"מ שניתן יהיה לבחון את השינויים, או לחילופין להתאים למאוסר ע"פ היתר. כמו כן כפי שפורט לעיל הבריכה מתוכננת לדירה אחת בלבד בעוד שהגישה לקומת הגג הינה משטח משותף היות והגג הינו משמש למערכות משותפות והינו גג משותף. על ע"ב לתת את הדעת לנושא לזה ובמידת הצורך להציג את השינויים הנדרשים בצבע. מרפסת גג : הגג בו מוצעת כעת הבריכה שימש עד כה כגג טכני. כעת מוצעת בריכה וריצוף הגג הקיים בדק. יש לחשב את הגג המוצע במניין שטח מרפסות גג. תימוכין קנינים : מבקש הבקשה הינו בעלים יחיד בחלקה. המבקש הנו בעלים ומבקשים. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 05/11/2023 ע"י המערכת, יש לשלם תנאי התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומבוקשת בריכת שחיה פרטית הכוללת הגבהת מפלס גג קיים כאשר הגבהה זו מהווה סטייה ניכרת מתקנות. כמו כן הבריקה מוצעת עבור דירה יחידה (דירת הפנטהאוז) כאשר הגישה אליה הינה מחדר מדרגות משותף והינה ע"ג גג משותף היות ובגג קיימות מערכות משותפות לכלל הדיירים. מעבר לכך הבריקה איננה עומדת בתנאים הנדרשים ע"פ מדניות מהנדס עיר לבריקות פרטיות. כמו כן בהתבוננות מול ההיתר המקורי של הבניין למוצג בבקשה ניראה כי קיימים אי התאמות הן לגבי קומת הפנטהאוז והן לגבי קומת הגג הכוללת את חדר המדרגות המוביל לגג המשותף. התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה. להל"ן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 6.5 : גובה הבניה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצוין בתכנית הגגות בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה תחייב כסטיה ניכרת. קווי הבניין גובה גדרות לכיוון השצ"פ תכנון חזיתות לכיוון רחוב השופן ומרקוס מפלסי כניסה איסור ניוד שטוח שלביות ביצוע הבקשה כאמור מציע 2 בריכות שחיה ב-2 גגות בנייני המגורים. עבור הבריקה מוצעת הגבהת מפלס גובה הגג הקיים. היות וגובה הבניה המירבי מעוגן בסעיף סטיה ניכרת כפי שפורט לעיל, והגובה המוצע חורג מהמותר לא ניתן לאשר את הבקשה.	03/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ראה הרחבה בסעיף גובה בניה. גובה בניה : ע"פ סעיף 1.6.5. סטיה ניכרת : "גובה הבניה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצוין בתכנית הגגות בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה תחייב כסטיה ניכרת." ע"פ חלק 4 סעיף 4.2.2 לעניין מגורים ותיירות : "יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1. מובהר בזאת כי לא תותר גמישות בגובה הכניסה הקובעת של לובי המלון הפונה לרחוב שופן". ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת 19.25 מ'. אודות נתון גובה זה מצורפת הערת בתחתית טבלה מס' 5 : "הגובה מתחייב לגג המגורים של בנייני א' ביחס לכניסה הקובעת מהחזית הראשית ברחוב שופן. הגובה אינו כולל מעקה תקני ומבנים ומתקנים טכניים בשטח מצומצם כגון עבור מעלית, מדרגות בשיעור עד 4 מ' או בהתאם לדין." גובה הבניה האבסולוטי ע"פ נספח : 794.25 גובה כניסה אבסולוטי מרחוב שופן 775 . $794.25 - 775 = 19.25$ גובה הבניה האבסולוטי ע"פ היתר : 794.25 כאמור 19.25 מ' מפני בטון. גובה הבניה האבסולוטי כפי שמוצג קיים בפועל : 795.35 $795.35 - 794.25 = 1.10 (+20.35)$ מ' ע"פ סעיף 4.2.2 שלעיל ניתנת חריגה של עד 1 מטר מהגובה המצוין בנספח. כפי שניתן לראות בפועל קיימת חריגה של 1.10 מ' מהמצוין בנספח, דהיינו חריגה של 10 ס"מ. כעת מוצעת הגבהה נוספת של מפלס הגג הקיים בדק, וכעת גובה אבסולוטי מוצע : 795.75 דהיינו $795.75 - 794.25 = 1.5$ לסיכום התוספת מוצעת בחריגה של כ-50 ס"מ מגובה בניה אבסולוטי מותר. היות וגובה המבנה הינו מעוגן בסעיף סטי הניכרת לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצע. ברicht שחיה :		
---	--	--

מוצעת בריכת שחיה בגג מבנים א'. מברור מול ע"ב הובהר כי הבריכה מיועדת עבור דירת הפנטהאוז בלבד. דהיינו הבריכה תשרת יח"ד אחת בלבד. יצויין כי כעת הגישה לבריכה זו הינה מחדר מדרגות משותף, והגג לכאורה משותף. על ע"ב להוכיח כי הבריכה אכן מיועדת ותשמש את דירת הפנטהאוז בלבד היות ובחינת בריכה פרטית שונה בתכלית מבחינת בריכה ציבורית. (ראה הרחבה לנושא זה בסעיף הבא) הבריכות מתוכננת בתוך תחום קווי הבנין בחזית צידית. ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות: הגדרת בריכה פרטית: "בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים: הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה כאמור מוצעת בתחום קווי הבנין ושומרת על יותר מ-1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה החלקה מוקפת שצ"פ / דרך, אין חלקות למגורים. בבנין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין. הבנין כעת בבעלות פרטית של "האחים חסיד חברה קבלנית" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה מתכת בגובה של 1.10 מ' בלבד. ישמר מרחק מינמלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר 2 מטר . בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה: גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.09 מ'. נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה		
---	--	--

– לא מוצג ומוצע מדרגות או סולם לבריכה -מוצג פתח יניקת מים 1 – מוצג אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – מוצג, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התיחסות במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. התאמת הקיים להיתר המקורי : מבחינת קומת מפלס הפנטהאוז וקומת הגג המוצגים בבקשה מול המאושר בהיתר מקורי מס' 2013/20.02 ניראה כי קיים חוסר התאמה. חדר המדרגות המשותף איננו זהה וכן הגישה ושיוך הממ"ק לדירת הפנטהאוז מוצג שונה מהמאושר בהיתר. בבקשה ניראה כי המעליות מובילות ישירות לדירה בעוד שע"פ היתר מקורי קיים לובי קומתי גם בדירת הפנטהאוז הכולל גישה למעליות ולממ"ק. ראשית יש להציע את השינויים המבוקשים בצבע ולחשב את הדרוש חישוב במניין השטחים הקיימים / המוצעים ע"מ שניתן יהיה לבחון את השינויים, או לחילופין להתאים למאושר ע"פ היתר. כמו כן כפי שפורט לעיל הבריכה מתוכננת לדירה אחת בלבד בעוד שהגישה לקומת הגג הינה משטח משותף היות והגג הינו משמש למערכות משותפות והינו גג משותף. על ע"ב לתת את הדעת לנושא לזה ובמידת הצורך להציג את השינויים הנדרשים בצבע. מרפסת גג : הגג בו מוצעת כעת הבריכה שימש עד כה כגג טכני. כעת מוצעת		
---	--	--

ברכיכה וריצוף הגג הקיים בדק. יש לחשב את הגג המוצע במניין שטח מרפסות גג. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 05/11/2023 ע"י המערכת, יש לשלם תנאי פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה : "תוספת בריכה" ע"פ נתוני המערכת לא התקיים הליך פרסום כל שהוא בתיק. מבחינה מעמיקה בהוראות התכנית אין מניעה מתכנון בריכת שחיה. היות וכך אין צורך בפרסום ההקלה. כמו כן בבחינה מול ייעודי הקרקע בהם מוקפת החלקה נמצא כי הינה מוקפת שצ"פים או דרך היות וכך לא נדרש לפרסם לחלקות הגובלות. ראה תצ"א ע"ג הרמוניקה. מעבר לכך לא בוצע תקנה 36 לדירי הבניין היות וע"פ נסח הטאבו הבניין עדיין בבעלות יחידה של "אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ" לאור הנ"ל ע"ב נדרש להסיר את ההקלה היות ואינה נצרכת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	7
	הערת אזהרה טופס טאבו - יש להתייחס להערה שהתקבלה מאיכות הסביבה בתנאים.	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

ברכת שחיה :

אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה יש להגיש כתנאי לגורמים במידה ותותקן תאורה בברכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התייחסות לתאורה המוצגת

תנאים לדיון :

איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 05/11/2023 ע"י המערכת

כחלק מהכנת התיק לדיון חוזר התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 31/12/2025

נוספה הערה :

"ההיתר נבחן לפי ההרמוניקה שהוגשה לרשות לאיכות הסביבה ב-5/8/2025 והתיקון שהוגש ב-14/12/2025 ונמצאים בארכיב האופטי, התיקון הינו הסטת פליטת המנדף צפונה בגג המבנה המערבי. בנוסף נבחן ההיתר לפי המסמכים שהוגשו במערכת איכות סביבה.

הועבר תצהיר מטעם היוזם בעל הנכס (האחים חסיד) לכך שהוא מיועד לקרבת הבריכות למערכות הנמצאות על הגג. במידה והיוזם ימכור את הנכסים, עליו ליידע את הקונים לגבי הקרבה למערכות ותוכן מכתב ההצהרה."

*מומלץ להכניס כהערת אזהרה בטאבו.

יש להטמיע הנוסח בנסח הטאבו כתנאי לקבלת היתר.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מהמנהל הקהילתי גינות עיר.

ההתנגדות הוגשה ע"י אדרי' איליאס מסינס מתכנן אורבני גינות העיר.

להלן תמצית ההתנגדות : (ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה)

מדובר בתכנית בנייה של מלון ומגורים על שטח חניון תיאטרון ירושלים ובניית חניון ציבורי לבאי התיאטרון. ב-26/5/25 פורסמה בקשה להקלה לבניית בריכה פרטית על גג המבנה, בחרגה מהחלטת הוועדה המחוזית ב-2023.

א. מתוך מסמכי ההרמוניקה : סימון 2 הבריכות המבוקשות בקומת הגג על קו אפס למעקה בניין. ז"א ההקלה המבוקשת הינה עבור 2 בריכות ולא אחת - כפי שרשום בפרסום. הפרסום מטעה את הציבור.

ב. מיקום 2 הבריכות הינו על קו אפס עם מעקה הגג. ז"א הבניה החדשה מעלה את גובה המעקה המאושר לעוד 2 מ' (ממפלס 795.35 ל-797.35)

ג. בנסף, התריגה המבוקשת באה לאחר חריגה נוספת בבניה של מבני שירות על הגג שחרגו מהגובה המאושר בכ-1 מ' (מ798.25- ל-799.20).

ד. אנו מבקשים לציין את החלטת הוועדה המחוזית מהדיון ב9.2.2015- שהוחלט בין היתר כי גובה הבינוי האבסולוטי מהווה סטייה ניכרת.

לסיכום, מנהל קהילתי גינות העיר מתנגד נחרצות להקלה המבוקשת. המנהל מבקש לא לאשר את התכנית כפי שהוצגה ולא לחרוג מהחלטת הוועדה המחוזית ומהוראות התכנית שאושרו, לרבות גובה הבנין כסטייה ניכרת. מנהל קהילתי גינות העיר מבקש להיות מוזמן לדיון על מנת להציג את עמדתו בנושא.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איליאס מסינס / תאריך: 14:29 23/06/2025 / מספר בקשה: 3317493
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	מסינס
שם פרטי:	איליאס
דואר אלקטרוני:	elias@ginothair.org.il
תעודת זהות:	317696888
מספר תיק רישוי:	2013/0020.06

סטטוס טיפול

14:29 23/06/2025
ממתין לבדיקת האגף

14:29 23/06/2025
נשמר כטיוטה

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2013/0020.06
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	איליאס
שם משפחה:	מסינס
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	317696888

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מינהל קהילתי גינות העיר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

בית יהודית רחוב עמק רפאים 12א ירושלים

שכונה:

עמק רפאים

רחוב:

עמק רפאים

מס' בית:

12

כניסה:

א

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

בבקשה ראו מצ"ב.

23/6/25

לכבוד
 הוועדה המקומית
 עיריית ירושלים

הנדון: התנגדות לבקשה להקלה מס' 2013/0020.06 לבניית בריכה פרטית על גג מבנה קיים

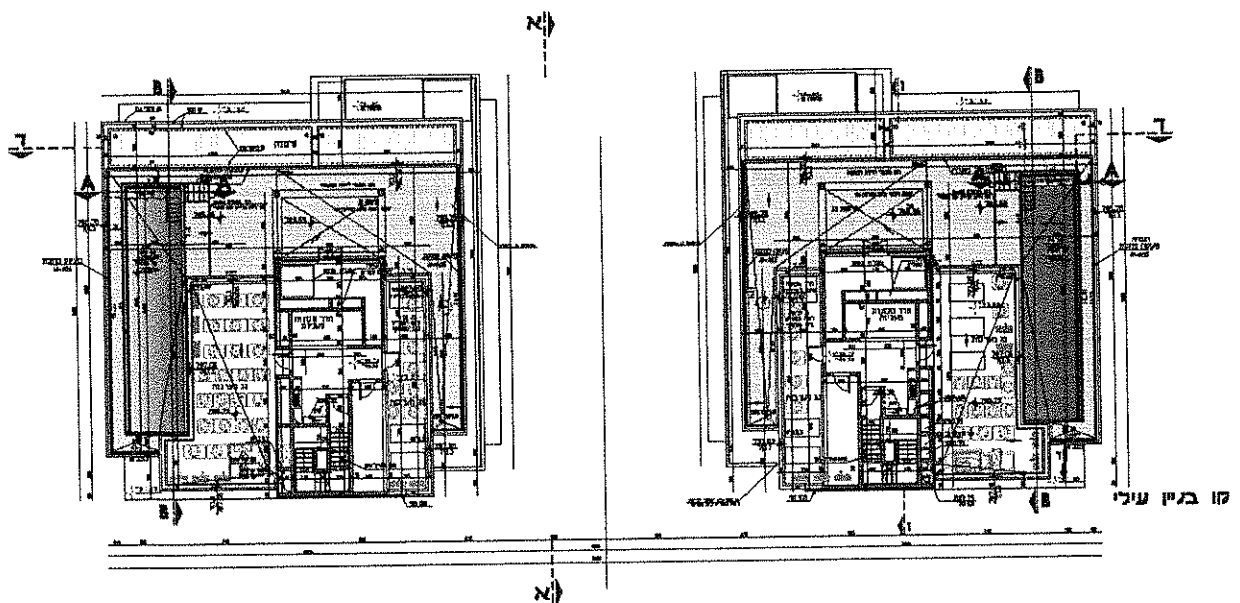
שלום רב,

בעניין הבקשה מס' 2013/0020.06 ברחוב שופן 14.

מדובר בתכנית בנייה של מלון ומגורים על שטח חניון תיאטרון ירושלים ובניית חניון ציבורי לבאי התיאטרון. ב-26/5/25 פורסמה בקשה להקלה לבניית בריכה פרטית על גג המבנה, בחריגה מהחלטת הוועדה המחוזית ב-2023.

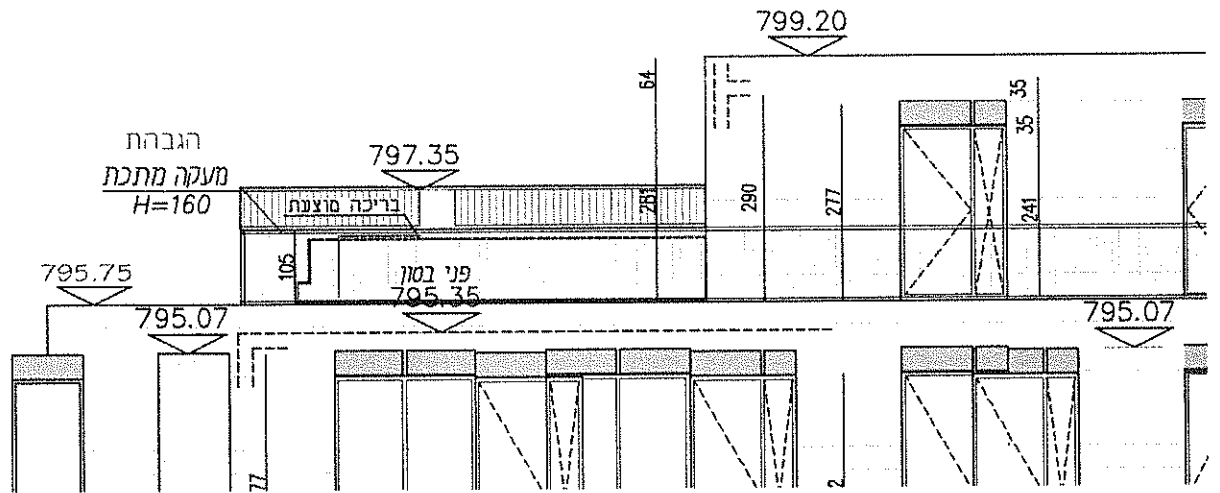
מינהל קהילתי גינות העיר מתכבד להגיש את התנגדותו למהלך שבא בניגוד להחלטת הוועדה המחוזית לאישור התכנית.

1. מסמכי התכנית המציגים את ההקלה המבוקשת:

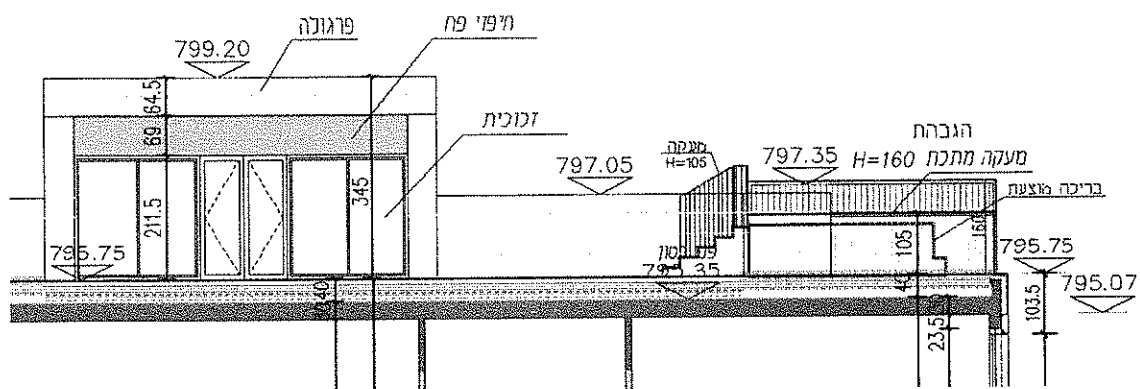


א. מתוך מסמכי ההרמוניקה: סימון 2 הברכות המבוקשות בקומת הגג על קו אפס למעקה בניין. ז"א ההקלה המבוקשת הינה עבור 2 בריכות ולא אחת - כפי שרשום בפרסום. הפרסום מטעה את הציבור.

ב. מיקום 2 הבריכות הינו על קו אפס עם מעקה הגג. ז"א הבניה החדשה מעלה את גובה המעקה המאושר לעוד 2 מ' (ממפלס 795.35 ל-797.35).



חזית מתוך חתך א-א - ממסמכי התכנית



מתוך חתך ד-ד - ממסמכי התכנית

ג. בנוסף, החריגה המבוקשת באה לאחר חריגה נוספת בבניה של מבני שירות על הגג שחרגו מהגובה המאושר בכ-1 מ' (מ-798.25 ל-799.20).

ד. אנו מבקשים לציין את החלטת הוועדה המחוזית מהדיון ב-9.2.2015 שהוחלט בין היתר כי גובה הבינוי האבסולוטי מהווה סטייה ניכרת:

22. **תקבענה בהוראות התכנית הוראות בדבר סטייה ניכרת** בנוגע לגובה הבינוי האבסולוטי, קווי הבניין, היחס בין מפלס הכניסה למלון לבין רחוב שופן ובין מפלס רחוב שופן לבין מפלס הכיכר הציבורית, וכן תיקבע סטייה ניכרת על גובה הגדרות, החנחיות הנוגעות לחזיתות הבינוי כלפי רחובות מרכוס ושופן ועל איסור ניווד השטחים ממלונאות למגורים, בתיאום עם לשכת התכנון.

לסיכום, מינהל קהילתי גינות העיר מתנגד נחרצות להקלה המבוקשת. המינהל מבקש לא לאשר את התכנית כפי שהוצגה ולא לחרוג מהחלטת הוועדה המחוזית ומהוראות התכנית שאושרו, לרבות גובה הבנין כסטייה ניכרת.

מינהל קהילתי גינות העיר מבקש להיות מוזמן לדיון על מנת להציג את עמדתו בנושא.

בברכה,

**בשם מינהל קהילתי גינות העיר
אדר' רונית לומברוזו
חברת הנהלה ויו"ר פורום אורבני גינות העיר**

**המסמך נמסר ע"י:
אדר' איליאס מסינס
מתכנן אורבני גינות העיר**

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	2024/0414.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, עבודות לשיפור נגישות, עבודות בדרכים, פיתוח שטח ציבורי פתוח, התקנת מעלית חיצונית, בניית קיר תומך/מגן
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	הנגשת מעבר מדרגות להולכי רגל באמצעות 2 מעליות וגשר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מחלקת תושיה
עורך הבקשה	אדריכל דגן טובה
מתכנן השלד	ברדח אברהם
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא התמו	1

כתובת האתר

קולומביה 10, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/09/02					

תאור הבקשה

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע גשר 21 מעליות בין רחוב איסלנד לרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם - להנגשתו למעבר לרכבת הקלה. ושדרוג מעברים, מדרגות ושבילי הליכה.

העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשר להולכי רגל, 2 מעליות, עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד...

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149.

הבקשה הוגשה ע"י- מחלקת תושיה בעיריית ירושלים.

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים בעיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי למתן היתר מתן תוקף לתוכנית 1072446 תנאים שהתקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר. בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר. חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה. חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות. חוות דעת תכנונית : בבקשה הנדונה מוצע גשר 21 מעליות בין רחוב איסלנד לרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם - להנגשתו למעבר לרכבת הקלה. ושדרוג מעברים , מדרגות ושבילי הליכה . העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשר להולכי רגל, 2 מעליות , עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד... הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק לבקשת היועצת המשפטית התקבלו 4 התנגדויות.

מעיקרי ההתנגדויות: מפגעי רעש, מצוקת חניה, פגיעה בבטחון הדיירים, הצטברות לכלוך באזור בגלל התוספות עוברים ושבים, חסימת כניסה בטיחותית יחידה לדירה של דייר במפלס מתחת לרחוב בצמוד לגרם המדרגות. וכן מבקשים לדחות את הבניה של הגשר, עד לבניית ההתחדשות העירונית בבניינים 6,8,10 כך שלפחות עבודות הבנייה יהיו בפעם אחת. התב"עות החלות במקום: 1072446- התחדשות עירונית. תכנית הופקדה ב09/03/2025 ייעודים: תא שטח 4 - שטח ציבורי פתוח. שימושים מותרים: גינון ונטיעות, רחובות מרוצפות, שבילי הליכה, ריהוט גן ומתקני משחק לילדים, מתקני המללה לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים מתחת לקרקע לרבות מתקנים לניהול מי נגר. 6.2 הוראות פיתוח: 11. בשטחים הציבוריים ייבחנו בתיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה בעיריית ירושלים אמצעים מכניים להנגשה כגון דרגנוע או מעלית באחד המעברים המוצעים בתכנית לטובת התגברות על טופוגרפיה וחיבור הרחובות קולומביה ואיסלנד. מעלית 1: המעלית מוצעת ברחוב איסלנד במפלס +789.20. עד ליציאה לגשר במפלס +798.25 בגוש 30435 חלקה 87 – בייעוד דרך. "דרך" – תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך. שטח מוצע של מעלית: 9.90 מ"ר. מעלית 2: המעלית מוצעת ברחוב קולומביה במפלס 803.73 ויורדת למפלס +800.13 בגוש 30435 חלקות, 78 144 – בייעוד מעבר להולכי רגל ודרך. "דרך" – תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות	
--	--

מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך. שטח מוצע של מעלית : 10.10 מ"ר. המלצה : אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. הערות על גבי הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/09/02 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		

תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/08/2025	ידוע ציבור בדבר הקמת 2 מעליות לצורך הנגשת רחוב איסלנד אל רחוב קולומביה
-------------------------------------	------------	---

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
3	תשלום אגרת בניה
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
6	אישור שירותי הכבאות
7	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
8	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאי למתן היתר מתן תוקף לתוכנית 1072446

תנאים שהתקבלו :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר.

חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה.

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה

חוו"ד מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע גשר ו2 מעליות בין רחוב איסלנד לרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם - להנגשתו למעבר לרכבת הקלה. ושדרוג מעברים, מדרגות ושבילי הליכה.

העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשר להולכי רגל, 2 מעליות, עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד...

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק לבקשת היועצת המשפטית.

התקבלו 4 התנגדויות.

מעיקרי ההתנגדויות:

מפגעי רעש, מצוקת חניה, פגיעה בבטחון הדיירים, הצטברות לכלוך באזור בגלל התווספות עוברים ושבים, חסימת כניסה בטיחותית יחידה לדירה של דייר במפלס מתחת לרחוב בצמוד לגרם המדרגות.

וכן מבקשים לדחות את הבניה של הגשר, עד לבניית ההתחדשות העירונית בבניינים 6,8,10 כך שלפחות עבודות הבנייה יהיו בפעם אחת.

התב"עות החלות במקום:

1072446- התחדשות עירונית. תכנית הופקדה ב09/03/2025

ייעודים:

תא שטח 4 - שטח ציבורי פתוח.

שימושים מותרים: גינון ונטיעות, רחובות מרוצפות, שבילי הליכה, ריהוט גן ומתקני משחק לילדים, מתקני המללה לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים מתחת לקרקע לרבות מתקנים לניהול מי נגר.

6.2 הוראות פיתוח: 11. בשטחים הציבוריים ייבחנו בתיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה בעירונית ירושלים אמצעים מכניים להנגשה כגון דרגנוע או מעלית באחד המעברים המוצעים בתכנית לטובת התגברות על טופוגרפיה וחיבור הרחובות קולומביה ואיסלנד.

מעלית 1:

המעלית מוצעת ברחוב איסלנד במפלס +789.20. עד ליציאה לגשר במפלס +798.25

בגוש 30435 חלקה 87 – בייעוד דרך.

"דרך" – תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.

שטח מוצע של מעלית: 9.90 מ"ר.

מעלית 2:

המעלית מוצעת ברחוב קולומביה במפלס 803.73 ויורדת למפלס +800.13

בגוש 30435 חלקות, 144 78 – בייעוד מעבר להולכי רגל ודרך.

"דרך" – תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.

שטח מוצע של מעלית : 10.10 מ"ר.

המלצה :

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: איתמר סרור / תאריך: 08:14 24/08/2025 / מספר בקשה:

3438314

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סרור

שם פרטי:

איתמר

דואר אלקטרוני:

itamar1225@gmail.com

תעודת זהות:

319010393

מספר תיק רישוי:

2024/0414.00

סטטוס טיפול

08:14 24/08/2025

ממתין לבדיקת האגף |



08:11 24/08/2025

נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0414.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

איתמר

שם פרטי:

סרור

שם משפחה:

ת.י.

סוג זיהוי:

319010393

מזהה:

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

itamar1225@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

5 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

קולומביה

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי ההתנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום רב,

מפגעי רעש - האזור סובל כבר כיום מעבודות בנייה מאסיביות של פרויקט פינוי-בינוי המתבצע ממש מול הבניין, וכן מעבודות בניית מעלית בבניין סמוך ברחוב למטה. הוספת פרויקט נוסף של חפירה ובנייה תגרום לרעש בלתי נסבל ותפגע קשות באיכות חיי התושבים. מצוקת חנייה - עבודות ההקמה צפויות להקטין את מספר מקומות החנייה, שגם ככה מצומצם מאוד באזור. צמצום נוסף יפגע בכל דיירי הרחוב. פגיעה בביטחון הדיירים - חסימת המעבר כתוצאה מהעבודות תגרום לכך שאנשים מבחוץ יחפשו לעבור דרך הבניין שלנו, מה שיוצר סכנה ממשית לכניסת זרים לבניין ולמקרי גניבה. עומס מצטבר - העובדה שכבר מתקיימות מספר עבודות משמעותיות באותו מתחם מחייבת לשקול מחדש את נחיצות ותזמון העבודות, על מנת לא להכביד יותר על המידה על חיי התושבים.

אני מבקש מוועדת התכנון לשקול בכובד ראש את ההתנגדות ולתת מענה אמיתי לחששות הדיירים בטרם קבלת החלטה.

בברכה, איתמר סרור

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: מרים שריקי / תאריך: 02:18 31/08/2025 / מספר בקשה:

3455197

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

שריקי

שם פרטי:

מרים

דואר אלקטרוני:

miry1996z@gmail.com

תעודת זהות:

324488014

מספר תיק רישוי:

2024/0414.00

סטטוס טיפול

02:18 31/08/2025

ממתין לבדיקת האגף |



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

2024/0414.00

מספר תיק רישוי:

החזרה:

שם פרטי:

מרים

שם משפחה:

שריקי

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

324488014

טלפון נייד:

4764666

קידומת טלפון נייד:

054

טלפון:

פרטי דירת המתנגד:

שכירות
סטטוס דירת המתנגד:
מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
מתחת לבניין, 20 מטר
המבוקשת:

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:
המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:
תא דואר:
מיקוד:
כתובת מלאה:
שכונה:
רחוב:
מס' בית:
כניסה:
מס' דירה:

ירושלים
9658328
קרית מנחם
קולומביה
10

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה,

אבקש לדחות את בניית "הנגשת מעבר מדרגות להולכי רגל באמצעות 2 מעליות וגשר" בין רחוב קולומביה לרחוב איסלנד, ממספר סיבות.

1. ראשית, ברחוב קולומביה ישנו אתר בניה רציני שחברת קרסו בונה. אנו סובלים מהרעש, האבק והלכלוך במשך כל שעות היום. הוספת אתר בניה נוסף בחזית נוספת של הבניין תהפוך את המגורים בבניין לבילתי נסבלים.

לכן נבקש להמתין עם תחילת הבניה החדשה עד לתהליך תמ"א של בניינים קולומביה 6,8,10 שכבר עברה את שלב ההתנגדות או לסיום בניית הפרויקט של קרסו מעבר לכביש. 2. בנוסף, מכיוון שהמעבר יהיה פחות נגיש, יקצרו בין רחובות קולומביה ואיסלנד (תופעה שכבר קיימת כיום בסדר גודל נמוך) בתדירות גבוהה, דרך בניין 10, יעברו עם עגלות וחיות, וילכלכו באופן קיצוני את הבניין.

לאור האמור לעיל, נבקש לדחות את בניית ההנגשה ולבצע את חידוש פני העיר באופן מדורג כך שיאפשר ניהול אורח חיים תקין ולהקל על תושבי בניין קולומביה 10 את המגורים בו.

תודה והמשך יום נעים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אליה שריקי / תאריך: 31/08/2025 02:14 / מספר בקשה: 3455191
סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:	שריקי
שם פרטי:	אליה
דואר אלקטרוני:	eliyashriki@gmail.com
תעודת זהות:	312266042
מספר תיק רישוי:	2024/0414.00

סטטוס טיפול

02:14 31/08/2025 ממתין לבדיקת האגף	
---------------------------------------	---

פרטי הבקשה

איתור תוכנית:	2024/0414.00
מספר תיק רישוי:	
הזדהות:	
שם פרטי:	אליה
שם משפחה:	שריקי
סוג זיהוי:	ת.ז.
מזהה:	312266042
טלפון נייד:	4970913
קידומת טלפון נייד:	050
טלפון:	

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

שכירות

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

מתחת לחלון, 20 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

9658328

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

קרית מנחם

רחוב:

קולומביה

מס' בית:

10

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

שלום וברכה,

אבקש לדחות את בניית "הנגשת מעבר מדרגות להולכי רגל באמצעות 2 מעליות וגשר" בין רחוב קולומביה לרחוב איסלנד, ממספר סיבות.

1. ראשית, ברחוב קולומביה ישנו אתר בניה רציני שחברת קרסו בונה. אנו סובלים מהרעש, האבק והלכלוך במשך כל שעות היום. הוספת אתר בניה נוסף בחזית נוספת של הבניין תהפוך את המגורים בבניין לבילתי נסבלים.

לכן נבקש להמתין עם תחילת הבניה החדשה עד לתהליך תמ"א של בניינים קולומביה 6,8,10 שכבר עברה את שלב ההתנגדות או לסיום בניית הפרויקט של קרסו מעבר לכביש. 2. בנוסף, מכיוון שהמעבר יהיה פחות נגיש, יקצרו בין רחובות קולומביה ואיסלנד (תופעה שכבר קיימת כיום בסדר גודל נמוך) בתדירות גבוהה, דרך בניין 10, יעברו עם עגלות וחיות, וילכלכו באופן קיצוני את הבניין.

לאור האמור לעיל, נבקש לדחות את בניית הנגשה ולבצע את חידוש פני העיר באופן מדורג כך שיאפשר ניהול אורח חיים תקין ולהקל על תושבי בניין קולומביה 10 את המגורים בו.

תודה והמשך יום נעים.

התנגדות להיתר בניה

מגיש הבקשה: אריאל סטולפר / תאריך: 11:13 01/09/2025 / מספר בקשה:

3446579

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

סטולפר

שם פרטי:

אריאל

דואר אלקטרוני:

arielstolper@gmail.com

תעודת זהות:

305663858

מספר תיק רישוי:

2024/0414.00

סטטוס טיפול

11:13 01/09/2025
ממתין לבדיקת האגף |



00:39 27/08/2025
נשמר כטיוטה |



פרטי הבקשה

איחור תוכנית:

2024/0414.00

מספר תיק רישוי:

הזדהות:

שם פרטי:

אריאל

שם משפחה:

סטולפר

סוג זיהוי:

ת.ז.

מזהה:

305663858

טלפון:

קידומת טלפון:

דוא"ל:

arielstolper@gmail.com

פרטי דירת המתנגד:

סטטוס דירת המתנגד:

בעלות המתנגד

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס לבנייה
המבוקשת:

1 מטר

פרטי התנגדות:

מי מגיש הבקשה:

המתנגד

כתובת למשלוח דואר:

ישוב:

ירושלים

תא דואר:

מיקוד:

כתובת מלאה:

שכונה:

רחוב:

קולומביה

מס' בית:

12

כניסה:

מס' דירה:

נימוקי התנגדות:

נימוקי ההתנגדות:

1. אנחנו גרים בדירה במפלס מתחת לרחוב, הדירה שלנו צמודה לגרם המדרגות, וזה גרם המדרגות הסביר היחיד דרכו ניתן להגיע לבית. יש גרם מדרגות נוסף בצד השני של המבנה אבל הוא לא בטיחותי בעליל (שיפוע תלול, גבהי המדרגות משתנים, האבנים חלקות ומחליקות במיוחד בגשם, התחזוקה לקויה, אין רמפה וכו') ונדרש לבצע בו שיפוץ מקיף לפני שבוחרים לנו את גרם המדרגות היחיד שמוביל לדירה.
2. ביצוע העבודות יחריף קשות את מצוקת החניה הקיימת ממילא ברחוב. לפיכך, נבקש לדחות את ביצוע העבודות רק לאחר מתן מענה שיאפשר חניה וגישה סבירה לבית שלנו.